

Numedalsveien 20



Velkommen til

Numedalsveien 20



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Sentrum Vest

Innholdsrik flermannsbolig på Vestsiden m. 3 boenheter og flott utsikt ut over Lågen. Leieinntekter 356.400,-/år!

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	276 kvm
Totalt BRA	276 kvm
Soverom	5
Boligtype	Flermannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1850
Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no


20





Kort fortalt

Velkommen til Numedalsveien 20!

Dette er en innholdsrik flermannsbolig på Vestsiden med 3 boenheter og nydelig utsikt ut over Lågen og byen. Alle enhetene har vært utleid for 356.400,-/år (29.700,-/mnd). Dette er en eiendom med mange muligheter - kanskje du vil leie ut hele videre, bo der selv, eller kjøpe sammen med noen? Boligen har masse potensiale!

Her bor du svært sentralt til, med gangavstand til blant annet Kongsberg videregående skole, Skavanger barneskole, Vestsiden ungdomsskole, Krona, Kongsberg teknologipark, flere barnehager og Kongsberg sentrum.

Enhet 1 (underetasje): Entré, gang, 2 sov, 3 boder, toalettrom, bad, stue, kjøkken og stue/lekerom.
Enhet 2(1.etasje): Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 sov.
Enhet 3(2.etasje): Entré, kjøkken, stue, bad og sov

Arealer og innhold

BRA-i:	276 kvm
Totalt BRA:	276 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

-2. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 105 kvm.
Total BRA: 105 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.



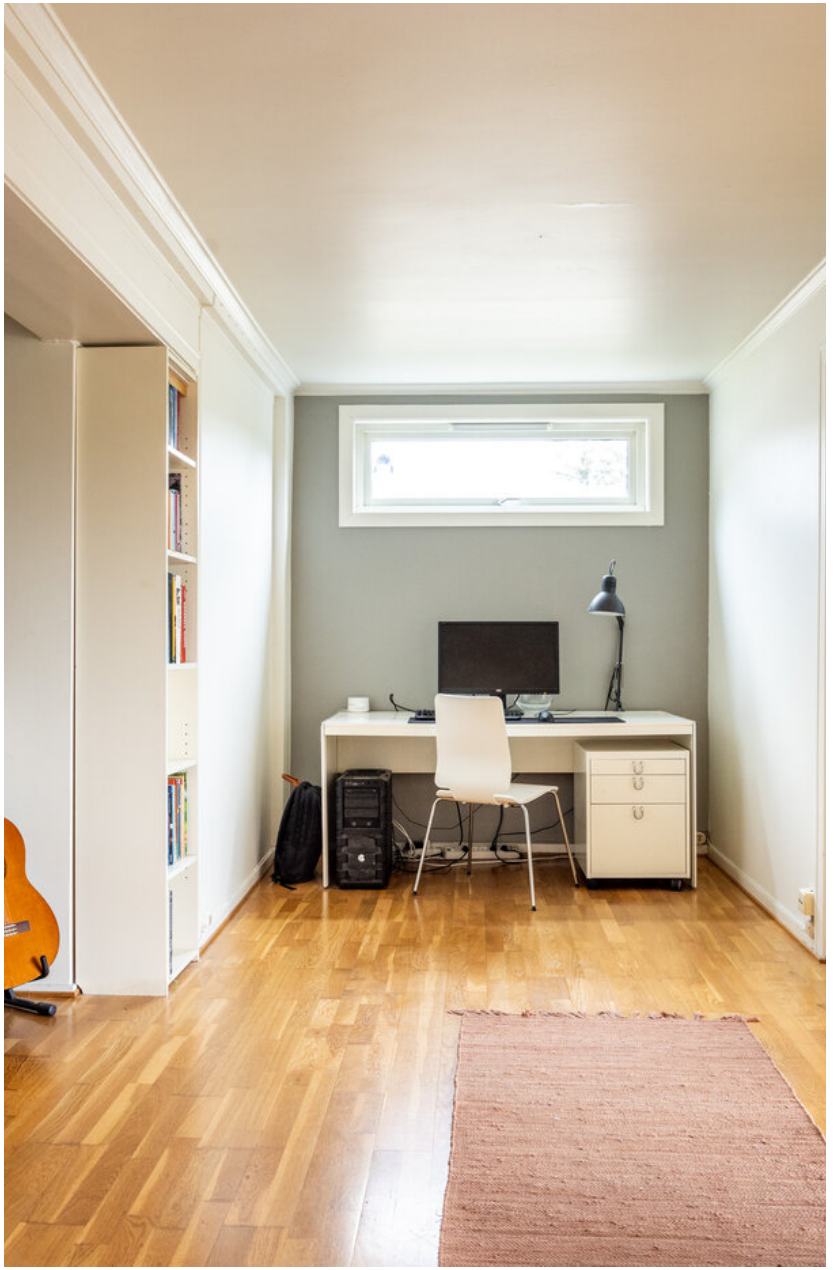
Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

Numedalsveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0026/25

Boligtype
Flermannsbolig

Adresse og betegnelse
Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Selgere
Terje Lia
Ingar Lia

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1850

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 276 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
-2. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 105 kvm.
Total BRA: 105 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Solforhold

Eiendommen har sol hele dagen. Terrassene vender mot Lågen, og ligger østvendt. Fremsiden av boligen vender mot vest.

Innhold

Det er felles inngang til alle tre enhetene i 1.etasje. Areal for 1. og 2.etasje gjelder hele etasjen inkl. felles inngang/trapp. Underetasje 1 og 2 gjelder samme leilighet. Boder i underetasje 1 tilhører leiligheten og huseier privat. Leiligheten disponerer ca. 75kvm av etasjene.

ENHET 1 - Underetasje:
Består av entré, 2 soverom, 3 boder, toalettrom, bad, stue, kjøkken og stue/lekerom.

Bad av ukjent alder. Flislagt gulv og vegger, samt. malt tak. Eldre stråleovn på vegg over dør. Innredning med nedfelt servant og badekar. Elektrisk vifte. Toalettrom med støpt gulv, malte murvegger og malt mur i himling. Opplegg til vaskemaskin samt. toalett og bereder. Det er ventil i tak.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med kullfilter.

ENHET 2 - 1.etasje:
Består av entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Bad fra ca. 1979. Vegger med baderomsplater og tak med himlingsplater. Vinylbelegg på gulv. Elektriske varmekabler. Rommet har nyere innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte. Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på veggene samt. i himlingen. Gulvstående toalett. Ventil i yttervegg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Eldre overskap med skyvedører. Benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ENHET 3 - 2.etasje:
Består av entré, kjøkken, stue, bad og soverom

Bad renovert/etablert i 1998. Vegger og tak i panel. Gulv m. vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Elektrisk vifte.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Standard

ENHET 1 - Underetasje:
Bad av ukjent alder. Flislagt gulv og vegger, samt. malt tak. Eldre stråleovn på vegg over dør. Innredning med nedfelt servant og badekar. Elektrisk vifte.

Toalettrom med støpt gulv, malte murvegger og malt mur i himling. Opplegg til vaskemaskin samt. toalett og bereder. Det er ventil i tak.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med kullfilter.

2 soverom av god størrelse, ellers også oppbevaringsplass i innvendige boder.

ENHET 2 - 1.etasje:
Bad fra ca. 1979. Vegger med baderomsplater og tak med himlingsplater. Vinylbelegg på gulv. Elektriske varmekabler. Rommet har nyere innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte. Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på veggene samt. i himlingen. Gulvstående toalett. Ventil i yttervegg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Eldre overskap med skyvedører. Benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue/kjøkken i delvis åpen løsning. Stuen er av god størrelse, med plass til sofa-, spisegruppe og mediemøblement. Det er også flott utsikt ut over Lågen, og adkomst ut til verandaen.

2 soverom.

ENHET 3 - 2.etasje:
Består av entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Bad renovert/etablert i 1998. Vegger og tak i panel. Gulv m. vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Elektrisk vifte.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og skapløsninger.

Parkering

Parkering langs husveggen mot Numedalsveien.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.
- Har du kjennskap til eiendommen? Nei.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eiertid eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Tettet liten vannlekkasje i taket.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Byttet vannlås bad 2.etg.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Brikke levert inn 4/4-25, venter fortsatt på svar.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja. Noe fukt i kjeller.
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
21.1. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Eiendommen består av 3 boenheter.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Takst fra Rua bygg og takst. 5/6-24.

Bygningssakkyndig

Sigbjørn Rua

Byggemåte

UTVENDIG:
- Taktekking av betongtakstein og stål/aluminiumsplater. Taket på deler av boligen er tekket med papp.
- Takrenner og nedløp i plast og metall.
- Vegger i 1.etg samt. underetasje har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Veggene i 2.etg har lafteplank konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon. Det er etterisolert med mineralull på loftet i ca. 2005. Det ligger sagflis under mineralull.
- Bygningen har trevinduer med koblet glass (underetasje). Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2002-2009 og 2014.
- Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Ytterdør av ukjent alder. Balkongdører datert 1991 og 2009. Det er en liten/lav balkongdør på kjøkken i 2.etg som gir tilgang til taket.
- Veranda utenfor leiligheten i underetasjen i impregnert tre. Veranda utenfor stue i 1.etg er gulvet tekket med papp og det er lagt impregnert tregulv oppå. Rekkverk i tre.
- Impregnert trapp fra veranda utenfor leiligheten i underetasjen.

INNVENDIG:
- Gulv av parkett, laminat, furu, betong, teppe og belegg.
- Vegger har tapet, trepanel, malte plater og mult forblending.
- Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Deler fra 1950 og deler fra 1946-1960.
- Etasjeskiller mellom soverom i 1.etg og bod i underetasje er etterisolert med blåseisolasjon.
- Mursteinspipe med luftekanal, vedovner i gang i underetasjen samt. i stue i 2.etg. I tillegg er det en gammel pipe som ikke er i bruk/fjernet over tak.
- Innvendige dører er av ulik alder og type. Det er dører i tre, malte fyllingsdører samt. glatte dører.

Overflater er løpende oppgradert og vedlikeholdt. Enkelte overflater er av eldre dato, men har normal slitasje ut fra alder. Tilsyn av pipe og ildsteder ble gjennomført i 2022 uten anmerkninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør i metall og kobber med og uten plastkappe. Det er ulik alder på vannrør. Det er en del eldre vannrør, spesielt i underetasjen. Det er kondens og irr på enkelte vannrør. Stoppekran er plassert i bod i underetasjen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløpsrør i plast og eldre soilrør. Stakeluker flere steder. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

- 3 stk. varmtvannstanker på 200 liter i boligen. Alle er plassert i underetasjen. En på toalettrom og 2 i boden. En er av eldre dato og 2 er fra 1998.
- Det elektriske anlegget er oppgradert med nye skap og enkelte kurser i 2006-2020. Enkelte samsvarserklæringer foreligger. Nytt inntak/skap for å øke kapasitet for ca. 10 år siden. Det er en del eldre ledningsnett i boligen.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1850 og senere. Det er fuktinnslag mot grunnmur mot gata. Bygningen har betonggrunnmur. Terrenget ved boligen er skrånende, det er fall fra grunnmur ved asfaltert vei.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut. Alle boenhetene er godkjent som selvstendige boenheter hos kommunen.

Selger har leid ut alle tre enhetene med utleieinntekter på 326.000,-/året (for 11mnd). Er alle enheter utleid hele året tilsvarer dette en årlig leieinntekt på 356.400,-.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eiendommen varmes primært opp elektrisk via. panelovner og varmekabler. Det er også peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen selv, og kjenner derfor ikke til strømforbruket.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 935,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing og renovasjon.

Kommunen opplyser at prognosen for inneværende år er: 16.740,-. I 2024 ble det fakturert 16.935,-.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Husforsikring (selger har betalt 13.048,-/år)
- Innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 654 842,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 619 367,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har trådløst bredbånd 100mb fra Telenor. Årlig kostnad på 9.948,- (3.316,-/år -> 276,-/mnd. per enhet).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 246 kvm (Eiertomt)
Tomten er skrånende mot Lågen, boligen er bygget i hele tomtens bredde. Det er naturtomt ned mot gangsti langs Lågen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 24.04.2025. Målingen viser at det er registrert 199becquerel per kubikkmeter i kjellerboden. Dette er over tiltaksgrensen på 100

becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger sentrumsnært på vestsiden av Kongsberg bysentrum med gangavstand til sentrum og alle byens fasiliteter.

Rett over Jernbanebrua ligger Kongsberg videregående skole avd. Mauritz Hansen og Åslands gate(ca. 400meter), samt. Kongsberg idretts- og svømmehall. Det er også gangavstand til avd. Flåtaløkka og Tinius Olsen (ca. 800meter). Skavanger barneskole, idrettsparken og Kongsberghallen ligger også i gangavstand. Vestsiden ungdomsskole ligger ca. 5minutter gange fra boligen. Du kommer deg også enkelt til Universitetet i Sør-øst Norge på Krona som ligger 900meter fra boligen.

Nærmeste busstopp er Friedland som ligger 3 minutter unna og du kan gå til Kongsberg stasjon på ca.15minutter.

Det er også kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka og Skimore Kongsberg (Kongsberg skisenter). Du kan blant annet gå til Beckerkjøkkenet, Rundtjern og Storåsen på en snau halvtime.

Bebyggelse

Boligen er en flermannsbolig bestående av tre enheter: H0101, U0101 og H0201.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Sølvstuffen barnehage og Dampsaga barnehage (private) samt. Venåsløkka barnehage og idrettsparken barnehage (kommunale).

Eiendommen sokner til Wennersborg barneskole og Vestsiden ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging datert 30.04.1947.
Tilbygg med leilighet i kjellerplanet ble godkjent 12.09.1958. Etablering av bad og WC i 1.etasje ble gitt tillatelse 02.02.1979.

Kommunen opplyser at de ikke kan finne godkjent søknad på innglassing og innbygging av veranda mot øst i kjellerplanet, samt. ytterligere et tilbygg mot øst som har kommet opp senere. Heller ikke for etablering av bad i 2.etasje. I brev av 28.02.2006 skriver kommunen følgende: "Vi anser tilbygget som ulovlig oppsatt, antakelig på slutten av 60 eller begynnelsen av 70-tallet, muligens tidligere? Tiltaket ville ikke blitt godkjent i dag, men siden dette er såpass gamle forhold ønsker ikke kommunen å forfølge saken. Skal det imidlertid gjøres større endringer på eiendommen på et senere tidspunkt, må hele saken vurderes på nytt."

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter kommuneplanens arealdel 2022-2030 og sentrumsplanen 3303 380R. Nedre del av tomt (mot Lågen) er regulert til naturområde etter sentrumsplanen og turdrag etter kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/7647/1:
08.02.1985 - Dokumentnr: 766 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av grunn til gangsti og ledningsanlegg
Rettighetshaver: Kongsberg kommune

Dokumentnr: 902215 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

01.01.2020 - Dokumentnr: 9550 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:7647 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 377157 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:7647 Bnr:1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-
Samlet skal selger betale kr. 132 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Numedalsveien 20

Numedalsveien 20

Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Kongsberg International School...	10 min
189 elever, 10 klasser	0.7 km
Raumyr skole (1-7 kl.)	20 min
376 elever, 20 klasser	1.4 km
Skavanger skole (1-7 kl.)	21 min
192 elever, 11 klasser	1.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 k...	5 min
398 elever, 31 klasser	0.4 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 k...	25 min
402 elever, 28 klasser	1.9 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	6 min
Kongsberg vgs - Maurits Hansen	8 min
400 elever, 14 klasser	0.5 km

Offentlig transport

Friedland Vestsiden skole	3 min
Linje 401, 415, 420, 422	0.2 km
Kongsberg stasjon	16 min
Linje F5, R12, R13	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

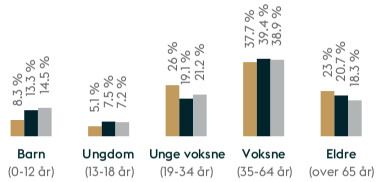
Barnehager

Dampsaga barnehage (1-5 år)	10 min
74 barn	0.7 km
Kongsberg Montessori barnehage...	13 min
31 barn	0.9 km
Sølvstuffen barnehage (0-5 år)	15 min
39 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	12 min
Coop Mega Berjasenteret	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsberg sentrum vest/Sd.	600	1 087
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Vestsiden idrettshall	5 min
Kongsberg idrettshall	9 min
Kongsberg Idretts- og svømmeha...	9 min
Sense trening og helse	11 min

«Polig boområde med kort avstand til servicetilbud (kommunale og private) og forretninger.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7647, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 26.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20197-1646 **Referansenummer:** EE8151

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigbjørn Rua **Vår ref:** Ingar Lia

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.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med 3 boenheter.
Boligen er fra ca 1850 og på/ombygget fra 1946 og nyere.

Boligens våtrom er av eldre dato og det må påregnes oppgraderinger.
Råteskader i syd og nordvegg må utbedres.
Rekkverk må monteres i trapp til underetasjen.
Grunnet alder på vann og avløpsrør må det påregnes oppgraderinger.
Enkelte vinduer og dører må justeres/utbedres.
Lekkasje fra tak over veranda i 1. etg må utbedres.
Taknedløp må festes tilstrekkelig.
Takrenne i plast må påregnes skiftet.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taket på deler av boligen er tekket med papp.

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Det er ulik alder på rennene.
Ved befaring ses det enkelte lekkasjer samt manglende innfesting på nedløp.

Veggene i del av 1. etg samt i underetasje har murkonstruksjon.
Fasade/kledning har pussede murfasader.
Det er enkelte sprekker i fasader.

Veggene i del av 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig kledning er montert siden byggeår.

Veggene i 2. etg har lafteplank konstruksjon (opplyst av eier) fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er lokal råte i trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er etterisolert med mineralull på loftet i ca 2005 iht opplyst av eier.
Det ligger sagflis under mineralull.

Bygningen har trevinduer med koblet glass (underetasje).
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2002-2009 og 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Ytterdør har ukjent alder.
Balkongdører er datert 1991 og 2009.
Det er en liten/lav balkongdør på kjøkken i 2. etg som gir tilgang til taket.

Veranda utenfor leilighet i underetasjen i imp tre.
Rekkverk har 15,5 cm åpning i øvre del.

Veranda utenfor stue i 1. etg.
Gulvet er tekket med papp og det er lagt imp tregulv oppå.
Rekkverk i tre.

Imp trapp fra veranda utenfor leilighet i underetasjen.
Trapp i terreng på tomta ned mot lågen er ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er løpende oppgradert og vedlikeholdt.
Enkelte overflater e av eldre dato men har normal slitasje ut fra alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke
Deler er fra 1950 og deler fra 1946-1960.
Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.
Etasjeskiller mellom soverom i 1. etg og bod i underetasje er etterisolert med blåseisolasjon (opplyst av eier).

Boligen har mursteinspipe med luftekanal, vedovner i gang i undertasjen samt i stue i 2. etg. Sotluke/feieluke er plassert i underetasjen.
I boligen er det ii tillegg en gammel pipe som ikke er i bruk/fjernet over tak. Det er en sotluke på bad i leilighet i underetasjen.
Tilsyn av pipe og ildsteder ble gjennomført i 2022 uten anmerkninger.

Underetasje:
Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord i underetasjen..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og underetasje.
Det er ikke montert rekkverk. Håndløper på en side.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og 2. etg..
Boligen har betongtrapp mellom underetasje 1 og 2. det er lagt teppe i trinn.

Innvendige dører er av ulik alder og type. Det er dører i tre, malte fyllingsdører samt malte glatte dører.
Grunnet alder og tilstand må enkelte dører justeres.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser at rommet er etablert/renovert i 1998.
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Oppkant ved dør på 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Mindre skade på kabinett.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tømmervegg/lafteplank i vegger mot våtsone og hulltaking ikke mulig.

Bad/vaskerom i 1. etg:
Badet er opplyst fra ca 1979.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm. Ved dør er det oppkant på ca 30 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen er skiftet i senere år iht opplyst. Mindre skade i servant.
Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg. Begrenset tilluft.
Det er tømmervegger og yttervegg mot våtsoner og hulltaking er ikke gjennomført.
Ved fuktsøk i rommet ble det ikke avdekket unormale forhold.

Bad i underetasje:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Eldre stråleovn på vegg over dør. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Oppkant ved dørterskel på 40 mm.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte. Ikke tilluft.
Hulltaking er ikke gjennomført da det er murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Eldre overskap med skyvedører. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje med støpt gulv. Det er sluk i gulvet.
Malte murvegger og malt mur i himling.
I rommet er det opplegg til vaskemaskin samt toalett og bereder.
Det er ventil i tak,men ikke tilluft.

Toalettrom ved bad i 1. etaseje:
Belegg på gulv og malte plater på veggene samt i himlingen.
Toalett på gulv. Ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i metall og kobber med og uten plastkappe. Det er ulik alder på vannrør.
Det er en del eldre vannrør, spesielt i underetasjen. Det er kondens og irr på enkelte vannrør.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Rør i rør gjelder til bad i 2. etg.

Stoppekran er plassert i bod ii underetasjen.

Det er avløpsrør i plast og eldre soilrør.
Stakeluker flere steder. Lufting over tak.

Det er 3 stk varmtvannstanker på 200 liter i boligen.
Alle er plassert i underetasjen.
En på toalettrommet og 2 i boden.
En er av eldre dato og 2 er fra 1998.

Det elektriske anlegget er oppgradert med nye skap og enkelte kurser i 2006-2020.
Enkelte samsvarserklæringer foreligger. Nytt inntak/skap for å øke kapasitet for ca 10 år siden (opplyst av eier).
Det er en del eldre ledningsnett i boligen.

Undertegnede vurderer at anlegget bør gjennomgås av fagkyndige på elektriske anlegg og tilstands grad er ikke satt.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at brannteknisk forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

Beskrivelse av eiendommen

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1850 og senere.
Det er fukinnslag i grunnmur mot gata.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget ved boligen er skrånende.
Det er fall fra grunnmur ved asfaltert vei.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann og avløpsledninger til kommunalt nett er ikke kjent.
Opplyst at vanninntak er fra 1979, men det er usikkert.
Deler av avløsrør er i soil med ukjent alder.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

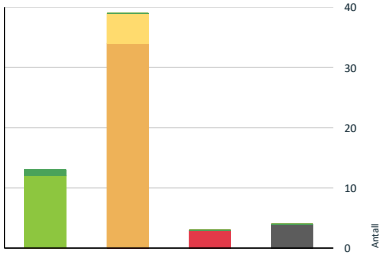
Det er opplyst i kommunen at det er byggesøkt om tilbygg i 1945 samt i 1967/68. Ferdigattest for ombygging er datert 1947.
Opplyst av eier og kommunen at det foreligger ulovlig bygging, men at kommunen ikke vil forfølge saken.
For mer info henvises det til eier/kommunen.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

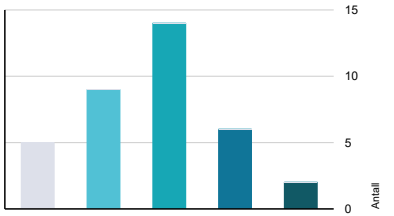
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.
Når det gjelder etasjeskillere gjøres det oppmerksom på at det er gjennomført stikkmålinger ang skjevheter. Det kan være områder i boligen som har større høydeavvik enn det som er målt, da boligen var bebodd på befaringsdagen og ikke mulig å vurdere i sin helhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 2** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1850

Kommentar
Byggeår er opplyst i tidligere takst at er oppført i ca 1850. Eier opplyser at den gamle delen kan være fra 1700-tallet. Boligen er senere påbygget i 1946 og 1967/69, også iht til tidligere takst.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men løpende oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Nyere kjøkkeninnredninger i 1. og 2. etasje.
2009	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg.
	Modernisering	Vinduer og ytterdører/balkongdører er i hovedsak skiftet i årene 1991-2014.
2000	Modernisering	Etablert/renovert bad i 2. etg.
	Modernisering	Det er gjennomført løpende oppgraderinger og oppussing samt vedlikehold på boligen i senere år.
1946	Tilbygg	Påbygget 2. etg og del av kjeller iht tidligere takst.
1968	Tilbygg	Iht tidligere takst er boligen påbygget med stue i 1. etg samt at kjeller er utvidet i 1960-68.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Metalltak med ukjent alder.

TG 2 Taktekking - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på deler av boligen er tekket med papp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Det er ulik alder på rennene.
Ved befaring ses det enkelte lekkasjer samt manglende innfesting på nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ulik alder på rennene.
Ved befaring ses det enkelte lekkasjer samt manglende innfesting på nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Enkelte takrenner må påregnes skiftet samt nedløp festes bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene i del av 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig kledning er montert siden byggeår. Råteskader i gavl mot nord samt mot syd.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er råteskader i trepanel.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning på nordvegg må utbedres.
Deler av trepanel på vegg mot syd må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon - 2 - 3

Veggene i 2. etg har lafteplank konstruksjon (opplyst av eier) fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Råteskader i utvendig kledning (gjelder hele gavlvegg mot nord)

Årstall: 1946 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i del av 1. etg samt i underetasje har murkonstruksjon.
Fasade/kledning har pussede murfasader.
Det er enkelte sprekker i fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er etterisolert med mineralull på loftet i ca 2005 iht opplyst av eier.
Det ligger sagflis under mineralull.

Årstall: 1946

Kilde: Andre opplysninger: Alder på konstruksjon er vurdert ut fra byggeår på 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved befaring er det ingen synlige tegn til svikt i konstruksjonen grunnet begrenset lufting. Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll da det er lagt mineralull på loft og det er lav høyde.







TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2002-2009 og 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett over et vindu i underetasjen er montert utenpå kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Vannbrett må monteres riktig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1960 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på tilbygg. Avvik må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med kobla glass/2 enkle glass, er antatt fra ca 1960 og har passert forventet brukstid. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. (Dette gjelder i underetasjen.) Det er kondens/fukt i enkelte karmer/rammer.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Grunnet alder og tilstand er det påregnelig at enkelte vinduer må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Ytterdør har ukjent alder.
Balkongdører er datert 1991 og 2009.
Det er en liten/lav balkongdør på kjøkken i 2. etg som gir tilgang til taket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør i underetasjen er ikke tilfredstillende tettet/isolert ved terskel.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør i underetasjen bør tettes/isoleres ved terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda utenfor stue i 1. etg.
Gulvet er tekket med papp og det er lagt imp tregulv oppå.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er en lekkasje fra tak over veranda. Dette medfører at det er fare for fukt og råteskader i bjelkelag/undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av taktekking/overgang i konstruksjon i himling over veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utenfor leilighet i underetasjen i imp tre.
Rekkverk har 15,5 cm åpning i øvre del.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk har 15,5 cm åpning i øvre del.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Åpninger i rekkverk bør reduseres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Imp trapp fra veranda utenfor leilighet i underetasjen.
Trapp i terreng på tomta ned mot lågen er ikke vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er løpende oppgradert og vedlikeholdt.
Enkelte overflater e av eldre dato men har normal slitasje ut fra alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke
Deler er fra byggeår på den eldste delen og deler fra 1946-1960.
Etasjeskiller mellom soverom i 1. etg og bod i underetasjen er etterisolert med blåseisolasjon (opplyst av eier).

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling er det 45 mm høydeforskjell på gulv i gang mellom soverom i underetasjen.
Det er 17 mm høydeforskjell på et soverom i underetasjen.
I deler av leilighet i underetasjen er det skjevheter på mer enn 30 mm i eldre del med støpt gulv.
I stue i 1. etg er det lokal skjevhet i overgang i stue på 10 mm.

Ved renovering vil det være naturlig med oppretting av gulv.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftekanal, vedovner i gang i undertasjen samt i stue i 2. etg. Sotluke/feieluke er plassert i underetasjen.
I boligen er det ii tillegg en gammel pipe som ikke er i bruk/fjernet over tak. Det er en sotluke på bad i leilighet i underetasjen.
Tilsyn av pipe og ildsteder ble gjennomført i 2022 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilsyn av pipe og ildsteder ble gjennomført i 2022 uten anmerkninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For å si noe om når en rehabilitering skal skje må det gjøres nærmere undersøkelser av fagkyndige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord i underetasjen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking er foretatt ab undertegnede på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er saltutslag på enkelte murvegger i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og 2. etg..

Årstall: 1946 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på byggeår for 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper og rekkverkhøyden er lav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres. Rekkverkhøyden bør økes.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har betongtrapp mellom underetasje 1 og 2. det er lagt teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløpere er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløpere må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og underetasje.
Det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av ulik alder og type. Det er dører i tre, malte fyllingsdører samt malte glatte dører.
Grunnet alder og tilstand må enkelte dører justeres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Grunnet alder og tilstand må enkelte dører justeres.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser at rommet er etablert/renovert i 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er trepanel på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Trepanel er ikke egnet for bruk i våtsone og bør skiftes. Det er montert dusjkabinett og det registreres ikke skader i veggene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Oppkant ved dør på 30 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv.
Oppkant er 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Mindre skade på kabinett.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tømmervegg/lafteplank i vegger mot våtsone og hulltaking ikke mulig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er opplyst fra ca 1979.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er enkelte tegn til fukt i skjøter på våtromsplater samt dørlister.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men grunnet alder må det påregnes at rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm. Ved dør er det oppkant på ca 30 mm.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det blir stående noe vann på gulv i dusjsone da det ikke er lokalt fall 1:50 på gulvet.
Sprekk i fuge ved vannrør i gjennomføring.

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

Fuger må skiftes.
Grunnet alder har belegget passert forventet brukstid og må påregnes skiftet om få år.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og belegg har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det bør installeres kabinett. Skifte sluk og belegg må påregnes om få år.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen er skiftet i senere år iht opplyst. Mindre skade i servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg. Begrenset tilluft.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften er av eldre dato. Det er ikke tilfredstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere tilluft. Skifte vifte kan ikke utelukkes grunnet alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tømmervegger og yttervegg mot våtsoner og hulltaking er ikke gjennomført.
Ved fuktsøk i rommet ble det ikke avdekket unormale forhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er tømmervegger og yttervegg mot våtsoner og hulltaking er ikke gjennomført.

UNDERETASJE 1 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i veggfliser på yttervegg ved badekar.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Grunnet registrerte forhold kan ikke utbedring av overflater utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Eldre stråleovn på vegg over dør. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Oppkant ved dørterskel på 40 mm.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

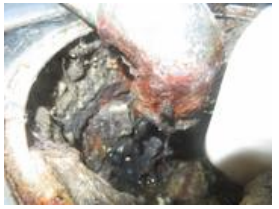
Det er ikke synlig membran i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Da det ikke er tettesjikt må det påregnes å utbedre dette forholdt, og legge nytt gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Ikke tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da det er murvegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking er ikke gjennomført da det er murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Eldre overskap med skyvedører. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved bad.
Belegg på gulv og malte plater på veggene samt i himlingen.
Toalett på gulv. Ventil i yttervegg.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilering og begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med støpt gul. Det er sluk i gulvet.
Malte murvegger og malt mur i himling.
I rommet er det opplegg til vaskemaskin samt toalett og bereder.
Det er ventil i tak,men ikke tilluft.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ventil i tak,men ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i metall og kobber med og uten plastkappe. Det er ulik alder på vannrør.
Det er en del eldre vannrør, spesielt i underetasjen. Det er kondens og irr på enkelte vannrør.
Stoppekran er plassert i bod ii underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport









Rør i rør til bad i 2. etg, synlig i bod i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast og eldre soilrør.
Stakeluker flere steder. Lufting over tak.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Rør i rør gjelder til bad i 2. etg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Det er 3 stk varmtvannstanker på 200 liter i boligen.
Alle er plassert i underetasjen.
En på toalettrommet og 2 i boden.
En er av eldre dato og 2 er fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Det er irr i røropplegget på den gamle berederen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Tiltak:

Bereder fra 1978 må påregnes skiftet om få år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG KJ 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er oppgradert med nye skap og enkelte kurser i 2006-2020.
Enkelte samsvarserklæringer foreligger.
Nytt inntak/skap for å øke kapasitet for ca 10 år siden (opplyst av eier).
Det er en del eldre ledningsnett i boligen.

Undertegnede vurderer at anlegget bør gjennomgås av fagkyndige på elektriske anlegg og tilstands grad er ikke satt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er oppgradert med nye skap og enkelte kurser i 2006-2020.
Enkelte samsvarserklæringer foreligger.
Det er en del eldre ledningsnett i boligen.

Undertegnede vurderer at anlegget bør gjennomgås av fagkyndige på elektriske anlegg og tilstands grad er ikke satt.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1850 og senere.
Det er fukinnslag i grunnmur mot gata.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er vurdert som nødvendige.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget ved boligen er skrånende.
Det er fall fra grunnmur ved asfaltert vei.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av tomta ligger i område det kan forkomme flom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann og avløpsledninger til kommunalt nett er ikke kjent.
Deler av avløpsrør er i soil, men det er ikke kjent om disse går til kommunalt nett. For mer info anbefales det en kontroll/kontakte kommunen/eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Oppdragsnr.: 20197-1646 Befaringsdato: 22.04.2025 Side: 24 av 32

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.		50 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 730 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 050 000**

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

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

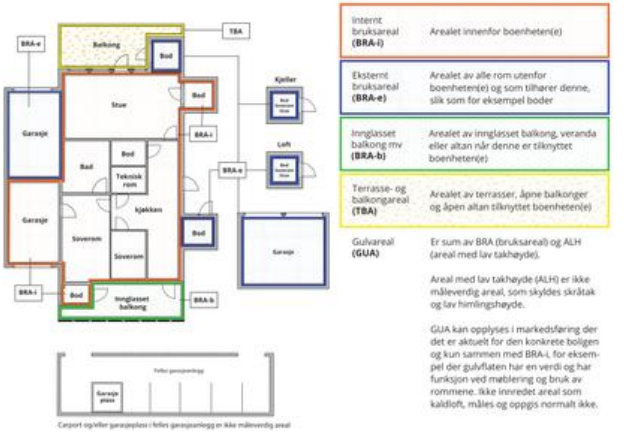
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	53			53			53
1. etasje	96			96	14		96
Underetasje 2	22			22	3	2	24
Underetasje 1	105			105			105
SUM	**276**				**17**	**2**	**278**
SUM BRA	**276**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom		
1. etasje	Hall m/trapp, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Forgang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Underetasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2		
Underetasje 1	Trapperom/gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Stue/lekerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
TBA gjelder veranda utenfor leilighetene i underetasjen og veranda utenfor leilighet i 1. etg.
Det er "takveranda" utenfor leilighet i 2. etg, men denne er ikke vurdert med areal.

Underetasje 1 og 2 gjelder samme leilighet. Boder i underetasje 1 tilhører leiligheten og huseier privat. Leiligheten disponerer ca 80 m2 av etasjen.
Det er felles inngang i 1. etg til alle tre enhetene.
Areal for 1. etasje og 2. etasje gjelder hele etasjen inkl. felles inngang/trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er opplyst i kommunen at det er byggesøkt om tilbygg i 1945 samt i 1967/68. Ferdigattest for ombygging er datert 1947.
Opplyst av eier og kommunen at det foreligger ulovlig bygging, men at kommunen ikke vil forfølge saken.
For mer info henvises det til eier/kommunen.

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Leilighetene i byget er godkjent slik de er bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet vannlås på servant i 2. etg (bad) og utført tetting av blikktak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	251	25

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring. Vurdering av P-rom og S-rom er ut fra bruken av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Ingar Lia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7647	1		0	246.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Numedalsveien 20

Hjemmelshaver
Ingar Lia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Numedalsveien nært sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Parkering i gata langs boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er skrånende mot lågen.
Boligen er bygget i hele tomtens bredde. Det er noe naturtomt mot gangsti langs lågen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
785 000	1998

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.2024	Mottatte tegninger er datert 1945 og 1968 og viser boligen i hovedsak slik den er i dag. Det er gjort enkelte ombygginger og endringer i underetasje.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.04.1947	Ferdig-attesten gjelder ombygging. Gjelder 2. etg samt utgraving av kjeller jfr mottatt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2024	
2	26.04.2025	Dette er en oppdatering av tilstandsrapport utarbeidet i juni 2024. Det er gjennomført ny befaring 22.4.2025.
3	26.04.2025	Dette er en oppdatering av tilstandsrapport utført i juni 2024. Det ble gjennomført ny befaring 22.4.2025.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG
Gnr 7647 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/EE8151

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lia, Ingar	9578-5995-4-423300	2025-04-15 18:09:05
Lia, Terje	9578-5997-4-4659700	2025-04-16 09:39:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0026/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingar Lia, Terje Lia

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Terje lia

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3030972
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tettet liten vannlekkasje i taket

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet vannlås bad 2etg

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Brikke ble levert inn 4/4-25. venter fortsatt på svar.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Noe fukt i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Eiendommen består av 3 boenheter

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra Rua bygg og takst. 5/6-24

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0026/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lia, Terje	**2025-04-16**	**Lia, Ingar**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Lia, Terje

Identifikasjon

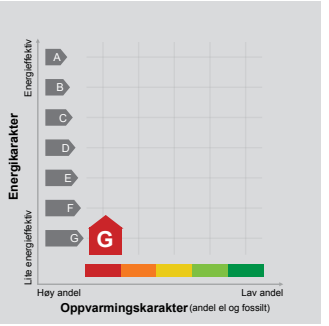
bankID Lia, Ingar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Numedalsveien 20
Postnummer	3617
Sted	KONGSBERG
Kommunenavn	Kongsberg
Gårdsnummer	7647
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159012859
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111620
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	276
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Dagny M Bakke tlf. 32866458

Dato:
16.01.2006
Deres ref.

Arkivsak:
06/382-1
Arkivkode
MAT 7647/1

Ellen Nesset
Cort Adelers gate 8

3612 KONGSBERG

Bygningsnr. 159012859

NUMEDALSVEIEN 20 - ANMODNING OM NÆRMERE REDEGJØRELSE FOR TIDLIGERE BYGGEARBEIDER

Viser til befaring på Deres eiendom i Numedalsveien 20, tirsdag 10.01.06.

Vi har gått igjennom mappen med tidligere søknader om bygging på eiendommen.

Tilbygg med leilighet i kjellerplanet ble godkjent 12.09.1958. Her er det tegnet inn en åpen veranda mot øst.

Søknad om påbygg på huset / innbygging av terrasse og et baderom i 2.etasje, ble avslått 05.05.1967. På disse tegningene er det også tegnet inn en innbygging av veranda i kjellerplanet.

Siste sak som på eiendommen dreier seg om innredning av bad og WC i 1.etasje. Tillatelse til dette er datert 2.februar 1979.

Vi kan i våre arkiver ikke finne godkjent søknad på innglassing og innbygging av veranda mot øst i kjellerplanet samt ytterligere et tilbygg mot øst som har kommet opp senere, uvisst når? Vi kan heller ikke finne søknad eller tegningene som gjelder innredning av bad i 2.etasje.

Vi ber derfor om tegninger som viser hvordan huset er innredet idag, samt en redegjørelse for hvordan huset er brukt. Når ble det f.eks innredet bad i 2.etasje og når ble 2.etasje leid ut som egen enhet?

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf. 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Gynnøve Bergrem
seksjonsleder

Dagny M Bakke
saksbehandler

Ellen Nesset
Cort Adelers gate 8
3612 Kongsberg

telefon: **3273 3444**
mobil: **924 29 166**

Kongsberg kommune
Plan og Næringstjenesten
Postboks 115
3602 Kongsberg

Kongsberg, 26. januar 2006

Numedalsveien 20, Arkivsak 06/382

Det er 3 separate leiligheter i huset i dag og de har vært leid ut helt siden 50-60 tallet. Dette er opplyst av sønnen til tidligere eier, Runar Hellerud. Leilighetene hadde fra begynnelsen felles bad og toalett i underetasjen. Krav til standard har etter hvert økt, og bad med toalett er installert i 1. etg. og et enkelt dusjbad med toalett i 2. etg. i senere år.

Det har ikke vært bygd på eller til huset siden 60-tallet. Runar Hellerud stiller seg uforstående til at tilbygg ikke er godkjent. Jeg tror også at naboer hadde reagert på det tidligere hvis det var bygd ulovlig.

Vedlagte skisser viser hvordan huset er inndelt og brukt i dag med 3 leiligheter, slik det stort sett har vært brukt de siste 50 årene.

Vennlig hilsen

Ellen Nesset

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Dagny M Bakke tlf. 32866458

Dato:
28.02.2006
Deres ref.

Arkivsak:
06/382-3
Arkivkode
MAT 7647/1

Ellen Nesset
Cort Adelers gate 8

Bygningsnr.

3612 KONGSBERG

NUMEDALSVEIEN 20 - ULOVLIGE BYGGEARBEIDER

Det vises til brev datert 26.01.06 mottatt **27.01.2006** og innsendte tegninger som viser eksisterende planløsninger i Numedalsveien 20.

Vi har gått igjennom tidligere byggesaker på eiendommen. Det siste prosjektet som ble godkjent var et bad i 1.etasje i 1979. I 1968 ble søknad om innbygging av veranda samt bad og balkong i 2 etasje avslått. Tilbygg med utvidelse av 1 etasje og kjeller ble godkjent i 1958.

På tegningene fra 1968 er det ikke vist noe tilbygg til og ekstra etasje i forbindelse med kjelleleiligheten mot Lågen, slik tegningne av eksisterende situasjon viser.

Vi anser derfor dette tilbygget som ulovelig oppsatt, antakelig på slutten av 60 eller begynnelsen av 70-tallet, muligens tidligere? Tiltaket ville ikke blitt godkjent idag, men siden dette er såpass gamle forhold ønsker ikke kommunen å førfølge saken.

Skal det imidlertid gjøres større endringer på eiendommen på et senere tidspunkt, så må hele saken vurderes på nytt.

Kommunen har forøvrig ingen merknader til antall boenheter på eiendommen.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf. 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Synnøve Bergrem
seksjonsleder

Dagny MarieBakke
saksbehandler

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Ragnhild Bakken tlf. 32866472

Dato:
04.02.2009
Deres ref.

Arkivsak:
06/382-5
Arkivkode
MAT 7647/1

Ellen Nesset
Cort Adelers gate 8

3612 KONGSBERG

G.NR. 7647/1 - NUMEDALSVEIEN 20 - BOENHETER

Viser til ditt brev av 2. februar d.å. vedlagt tegninger og kan informere om at vi har foretatt følgende endringer av bygningsopplysningene i Matrikkelen (tidligere GAB-registeret):

Bygningstypen er endret fra type 111 til bygningstype 136.

Bygningen er lagt inn med 3 leiligheter:
En leilighet i 1. etg. Bruksenhetsnummer H0101
En leilighet i 2. etg.: Bruksenhetsnummer H0201
En leilighet i U.etg.: Bruksenhetsnummer U0101

Alle leilighetene har adresse Numedalsveien 20.

Vedlagt følger utskrift fra Matrikkelen over bygningsopplysningene.

Adressemerker til å feste i dørkarmen til de respektive leilighetene blir automatisk produsert fra systemet når det foretas endringer av boenheter og blir sendt deg som huseier.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Bakken
Konsulent

Vedlegg:

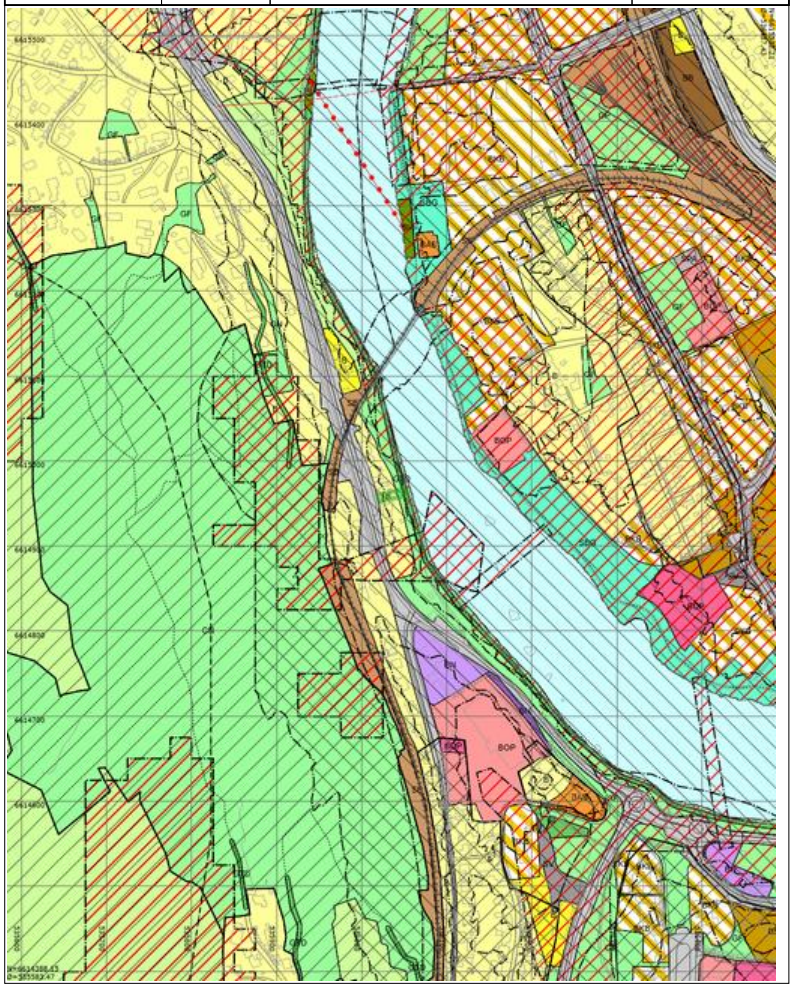
Kopi:
Utskrift av bygningsopplysninger fra Matrikkelen

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7647	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Numedalsveien 20 3617 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000

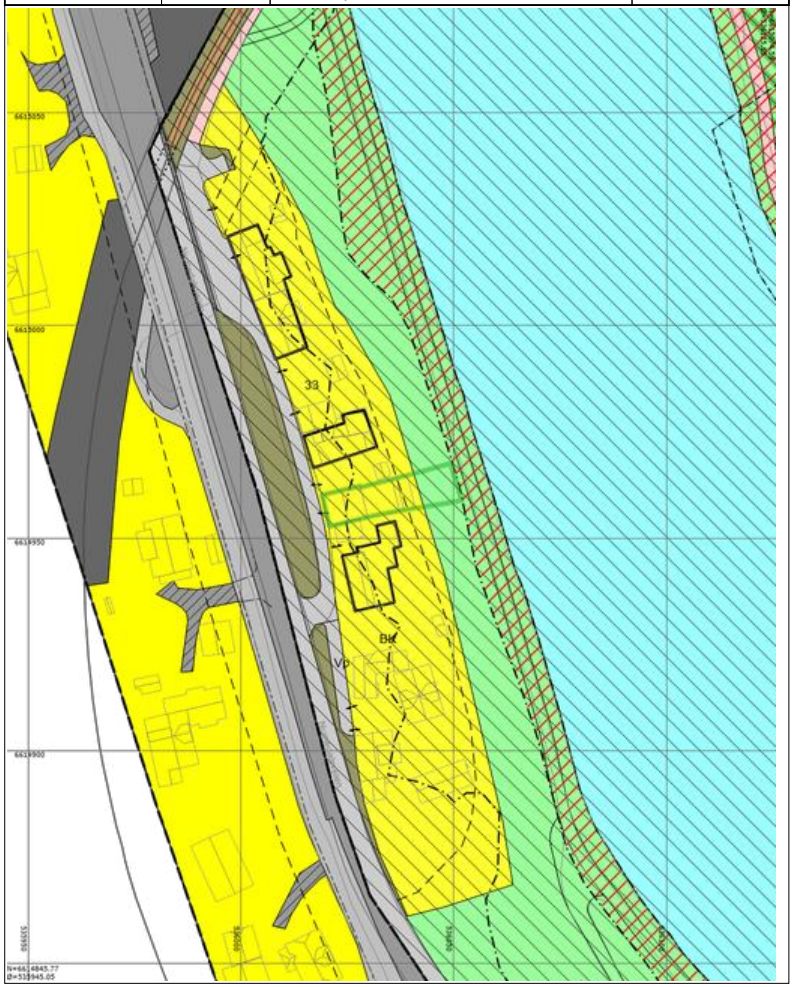


Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Elv
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Park - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Taubane - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Idrettsanlegg - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Naturområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Bro mv. - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bane - Nåværende
- Bane - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_

060

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7647	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Numedalsveien 20 3617 KONGSBERG			
	Annen info:	Sentrumsplanen			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Elv
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Bestemmelsesområde
- Flomfare
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - grøntanlegg
- Naturområde
- Turveg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Fylkesveg gatenavn_
- 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

062

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 takopploft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takopploft 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 uteareal eller når det ikke er nødvendig for å vise plassering.

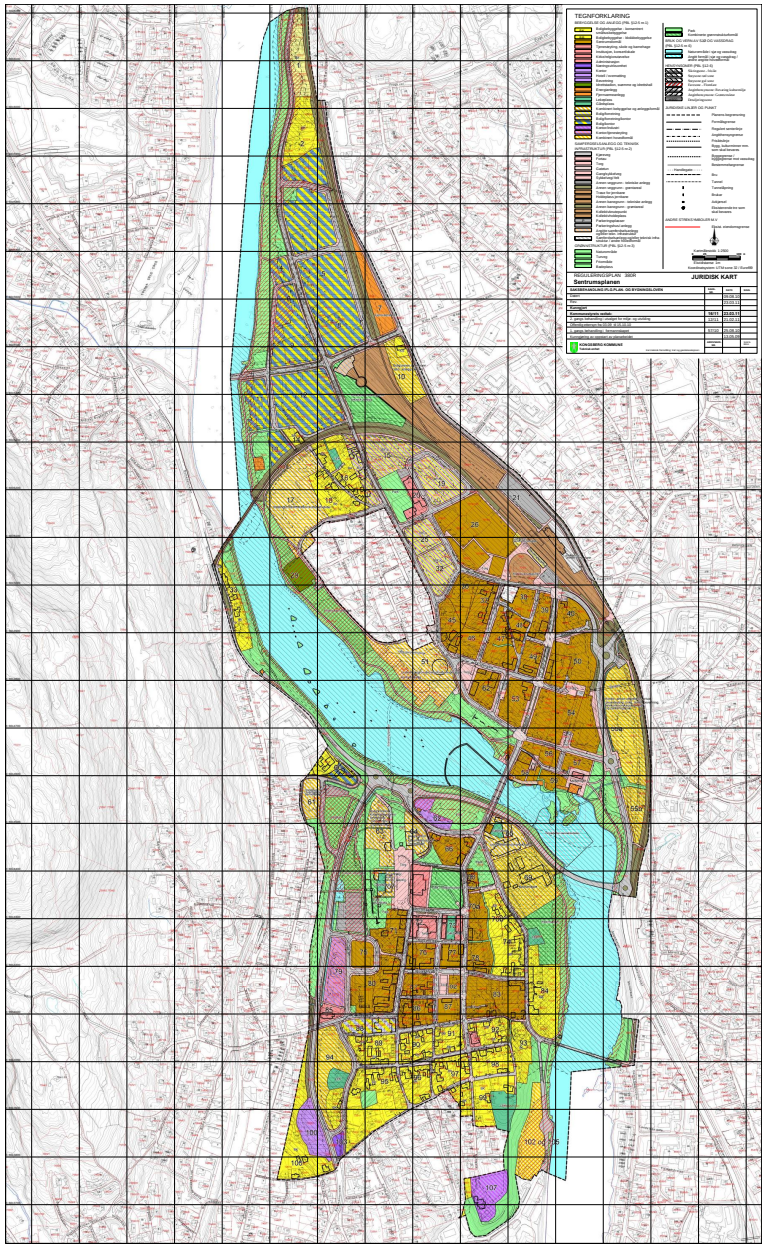
Retningslinje:
Innhold:

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.


TEGNFORKLARING
Sentrumsplanen
JURIDISK KART

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 by-sentrum, 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 uteærealene 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 / vinduspåninger 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 lekeareal.

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.

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**

1. **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen er en områdeplan og skal legge til rette for at Kongsberg kan få et utvidet by-sentrum, 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 uteareale 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.

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 / vindusåpninger 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 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 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 lekeareal.

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.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7647**	**1**	**0**	**0**	Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	168.62m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	11.45m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	58.52m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	246.27m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	208.37m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	37.9m^2
Turdrag - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	19.13m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	168.62m^2
	3303 380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)	Gul sone iht. T-1442	208.4m^2
	3303 380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)	Naturområde - grønnstruktur	77.65m^2
	3303 380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)	Rød sone iht. T-1442	37.87m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
001R	Baneveien - Olavsgate (10.10.1990)
027R	Omr. ved Nymoens torg (5.3.1963)
050R0	Drammensv.-Gamle Drammensv - Endring av planen (15.4.1975)
050R1	Utvidelse av Byplan 50 - Sykehusområde mm (22.3.1972)
055R	Skinnarberga (27.4.1978)
060R	Bussterminal (19.1.1979)

074R	Numedalsveien 6 - 35 (19.6.1975)
079R	Veiplan Gomsrudbekken - Sildetomta (4.3.1976)
081R	Bussedalen - Kirkegata (kvartal 64) Posthuset (24.7.1975)
082R0	Vei i Hasbergtjerndalen, endring av planen (30.11.1977)
082R2	Endring ved Steffensløkka (B-plan) (26.6.1981)
082R3	Endring ved Vandrehjemmet (12.11.1989)
089R0	Nansensgt.-Myntgt.-Apotekergt.-Kirkegt, endring av planen (23.6.1977)
091R	Magasinparken (15.9.1978)
093R0	Sildetomta - Storgata, endring (25.5.1988)
093R1	Del av byplan 93, Mølla (18.9.2001)
108R	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta (23.2.1979)
108R1	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - endr. etter vegvesenets tegning (20.12.1979)
108R2	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - høyde bru og veg (18.11.1980)
108R3	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - rundkjøringer og kryss (23.5.1984)
121R	Standpromenade fra Kullebunnen til Kongsberg bruk (22.1.1980)
128R	Ny Bervergrendsvei fra Baneveien - Kamperstad (29.6.1988)
135R	Nymoenstorg (kvartal 12) (18.3.1991)
147R	Kvartal 30, Nymoen (Varlo/politistasjon) (10.5.1989)
152R	Grand-kvartalet (27.9.1989)
158R	Flåtaløkka - Dyrmyrgata - jernbanen (28.6.1989)
158R1	Flåtaløkka-Dyrmyrgt-jernb. Endr. P-plass ved Vidregående skolen (26.10.1994)
163R	Peckelsgate 3 og 5, kvartal 74, Vestsiden (24.4.1985)
225R	Varlotomta m.m. (28.9.1999)
231R	Industritunet - Dyrmyrgata (28.9.1999)
231R1	Industritunet-Dyrmyrgt - endring (1.1.2007)
231R2	Industritunet - Dyrmyrgata endring (27.6.2007)
245R	Kongsberg næringspark (17.4.2008)
251R	Fortau langs Withsgate (14.11.2000)
255R	Chr. Augusts gate (12.6.2001)
255R1	Endring, Tråkka (16.4.2002)
255R2	Endring, Tråkka - endring av bestemmelsene (14.1.2004)
255R3	Endring, Tråkka - endret adkomst (19.10.2004)

255R4	Bebyggelsesplan for Tråkka - Del av 255-3 (29.6.2005)
257R	Søndre del av Rogstadbakken (12.6.2001)
258R	Knutepunkt Kongsberg (18.9.2001)
258R1	Knutepunkt Kongsberg - endring av bestemmelsene (18.6.2003)
258R2	Knutepunkt Kongsberg (19.4.2007)
265R	Peckelsgt. 9, Brannstasjonstomta (12.6.2001)
266R	Peckelsgt. 4 (14.8.2001)
268R	Ny adkomst til Nymoen fra E-134 (15.1.2002)
282R	Baneveien (5.12.2006)
304R	Stortorvet - Bekkedokk - næring-parkeringshus (21.4.2005)
305R1	Stasjonsbakken 1 - nybygg (16.6.2005)
308R	Rådhustomta - Nytorget (21.4.2005)
308R1	Rådhustomta - Nytorget (14.12.2009)
319R1	Gamle bibliotektomta og apoteket (25.10.2006)
335R	Sildetomta mellom jernbanen og Gomsrudveien (17.4.2008)
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)

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.

Kongsberg kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7647**	**1**	**0**	**0**	**Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG**

Ingen legalpant
Faktura kr. 1.394,99
Forfall 20.04.2025

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7647**	**1**	**0**	**0**	**Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG**

Beregnet eiendomsskatt er 0,00

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune
Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7647	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 089,31 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	6 810,00 kr
Vann	4 356,24 kr
Sum	**16 934,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fellesrenova pr liter	240 liter	24,00 kr	1/1	0 %	5 760,00 kr	1 440,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	1 Stk	730,00 kr	1/1	0 %	730,00 kr	182,49 kr
Målerleie	1 Stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	162,49 kr
Forskudd Vann	150 m^3	25,00 kr	1/1	0 %	3 750,00 kr	918,66 kr
Forskudd Kloakk	150 m^3	39,00 kr	1/1	0 %	5 850,00 kr	1 433,11 kr
				Sum	**16 740,00 kr**	**4 136,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kongsberg kommune
Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7647	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8EMTB117204266	1233	31.12.2024	Stipulert forbruk	158

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**7647**	**1**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det finnes ikke søknad for originalt bygg

Det tas forbehold om feil og mangler.

Gjenpart

Ad Kongsberg bygningsråds
sak nr. 5/1946

Fra bygningssjefen i Kongsberg.

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for Olof Hellerud
anmeldte bygningsarbeide på H. gr.nr. 649, Bnr 1. *i* Numedalsveien
nemlig: Ombygning - og påbygningsarbeide, våningshus.

er i ferdig stand og utført overensstemmende med gjeldende bygningslovs forskrifter.

Kongsberg bygningssjefs kontor 30/4 - 1947 *193*

J. Tunold Hansen
Bygningssjef.
Sign.

Gebyr kr. 15,00 *er betalt.*

Kongsberg kemnerkontor.

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7647	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId 255357742
Bygningsnummer 159012859
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer U0101
Bruksenhetsadresse Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 255357742.

BruksenhetId 255357741
Bygningsnummer 159012859
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0201
Bruksenhetsadresse Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 255357741.

BruksenhetId 103445345
Bygningsnummer 159012859
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Numedalsveien 20, 3617 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
Stue 2.etg	Koksovn	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.11.2022	Tilsyn	24.11.2022	Feiing

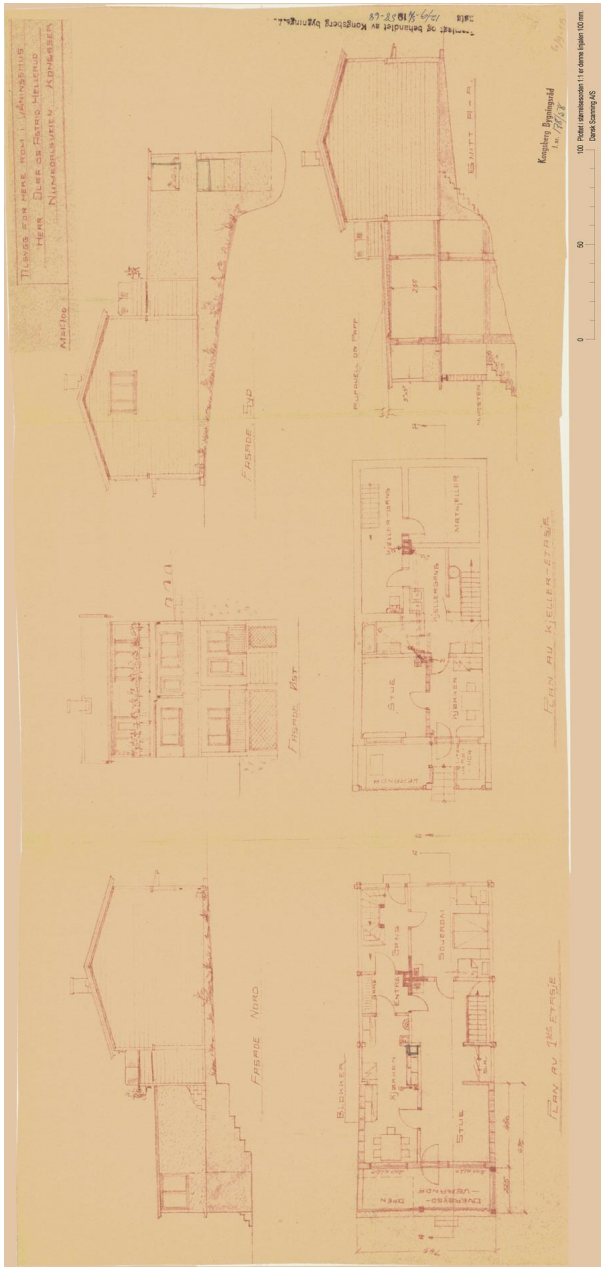
Avvik og anmerkninger

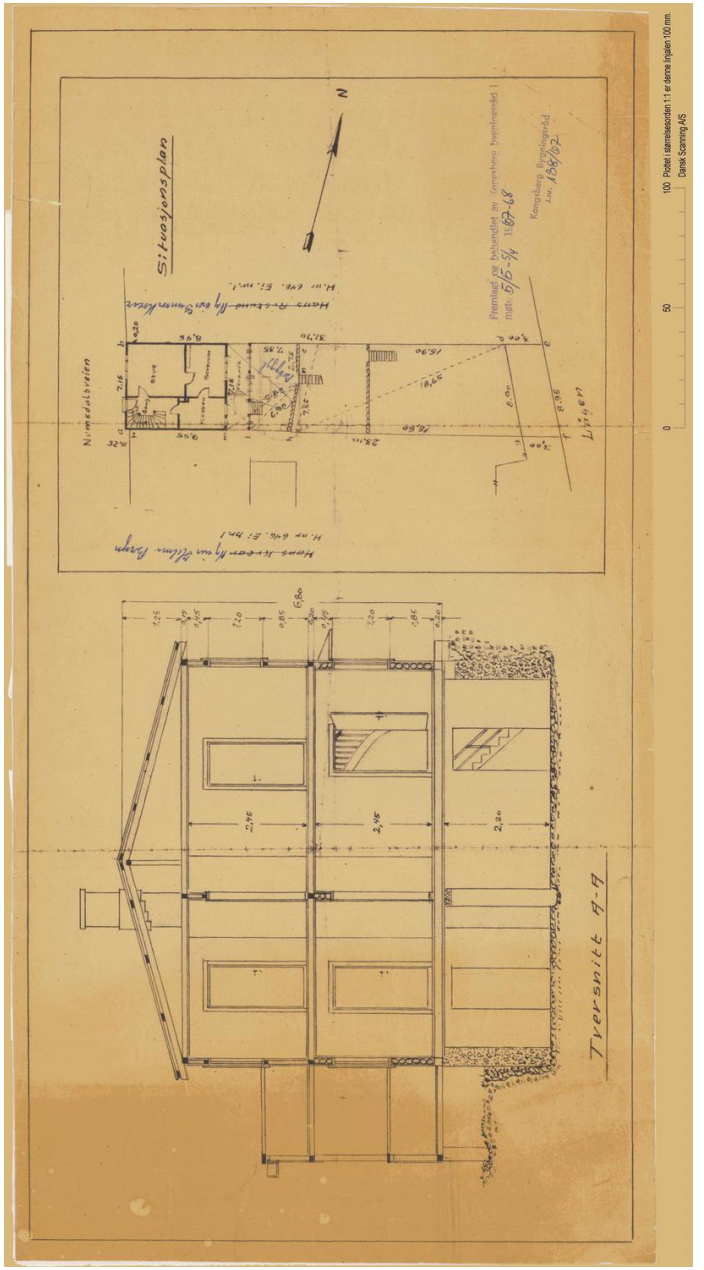
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

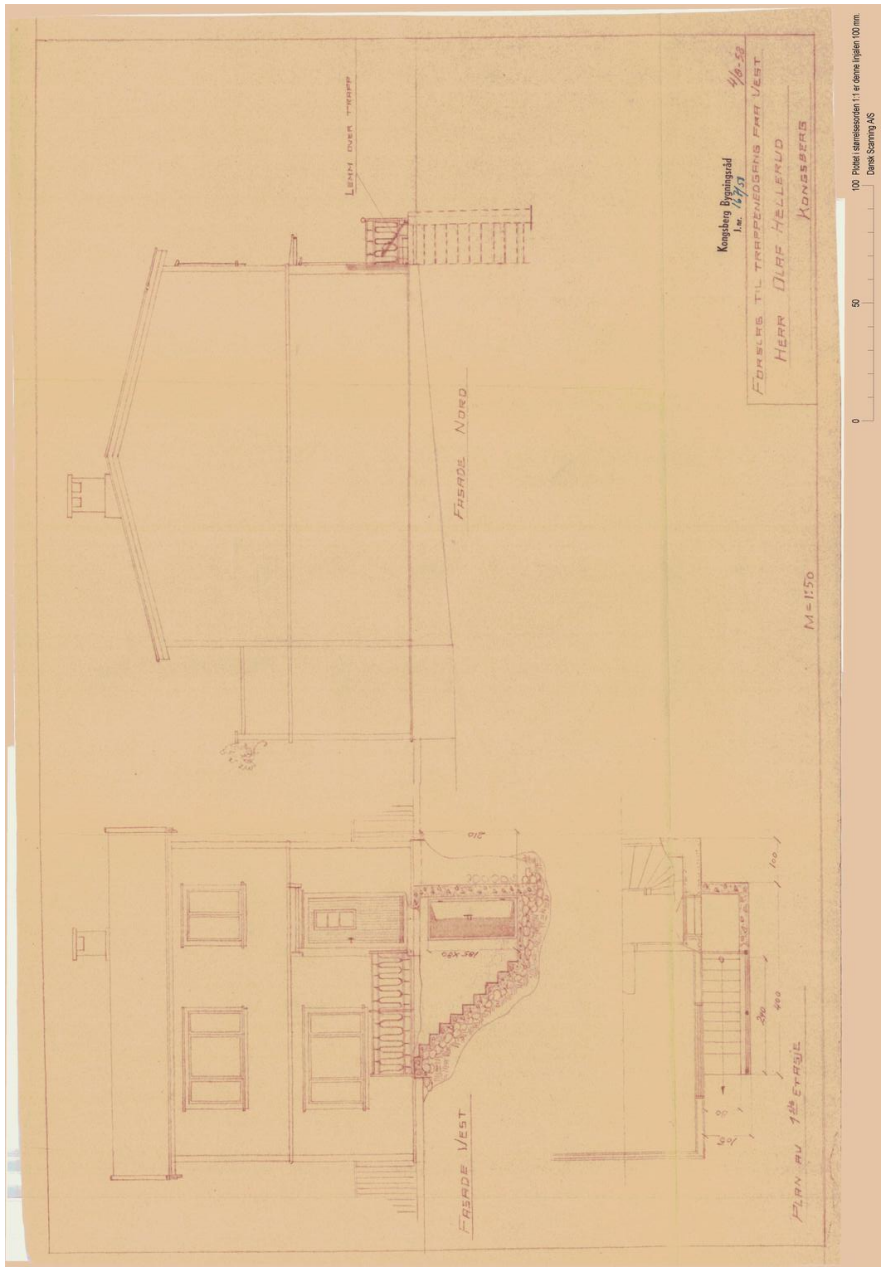
Informasjon for bruksenhetId 103445345

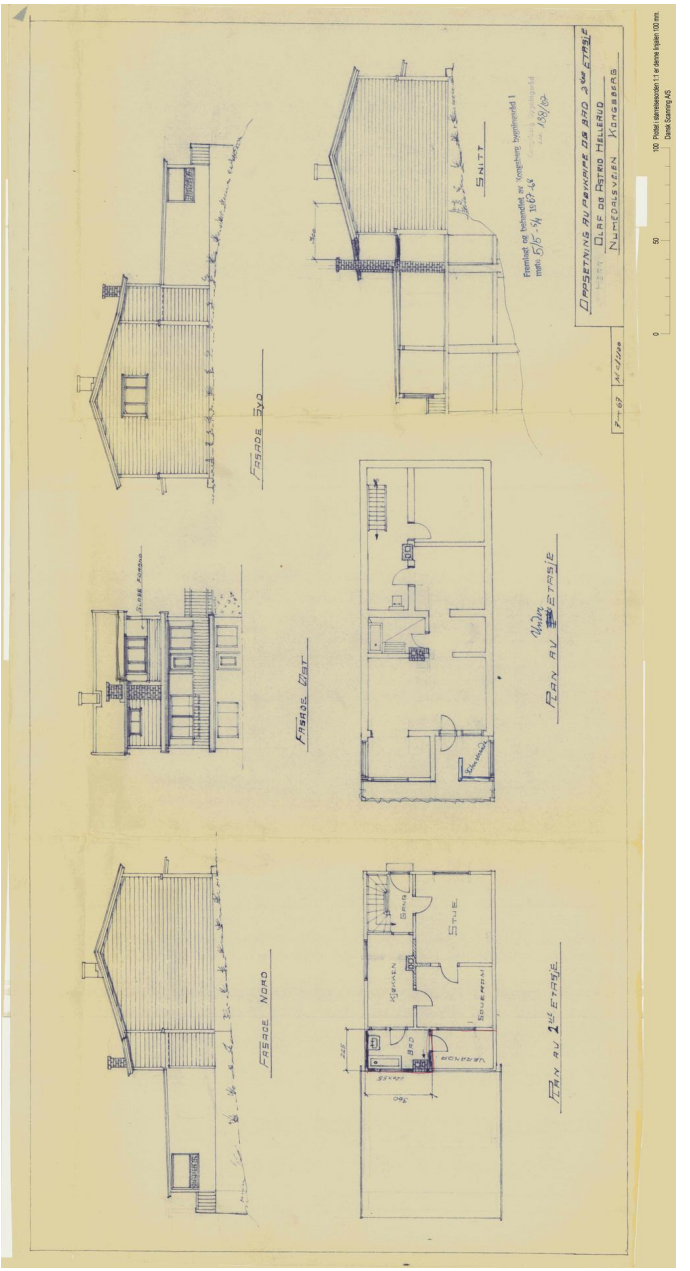
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

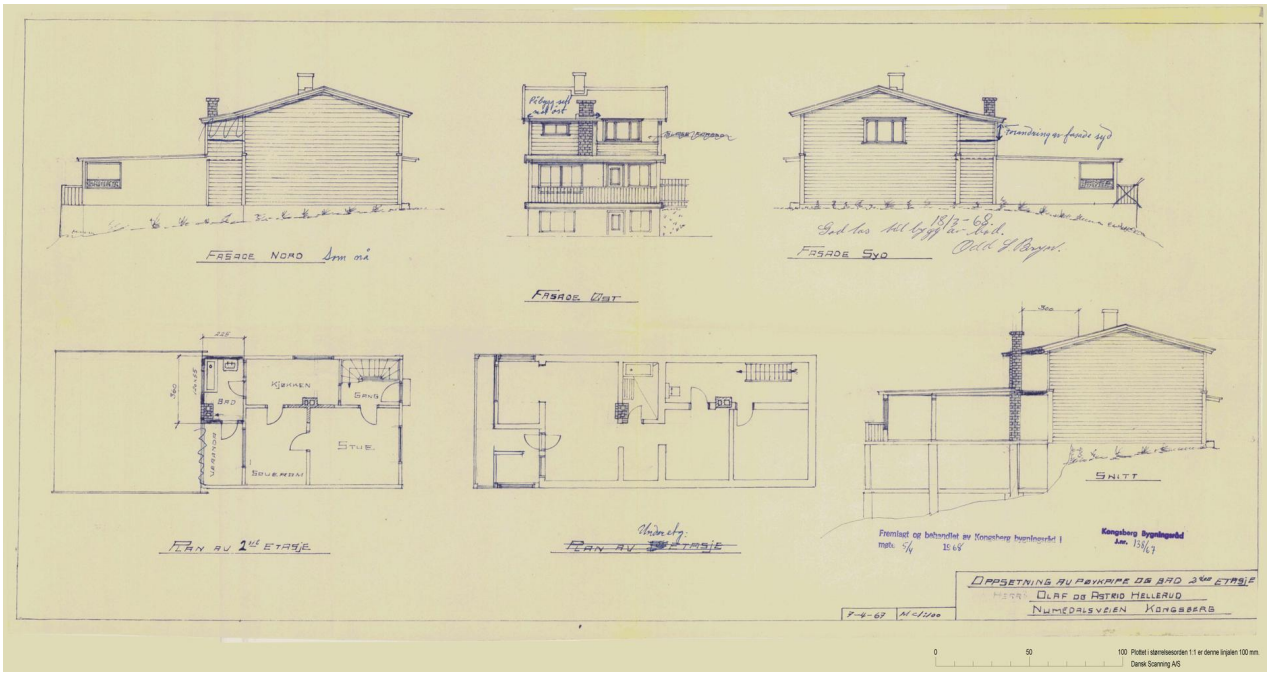
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

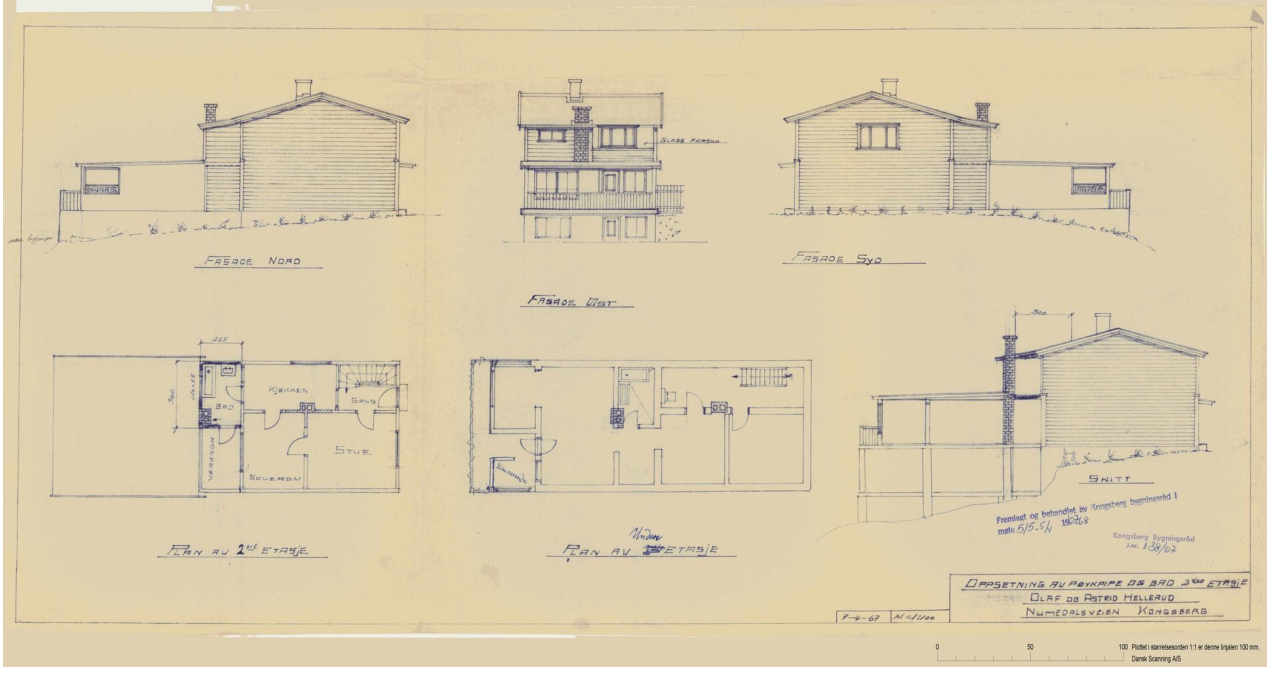

Kongsberg Byggtilsynskontor
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Digital Scanning A/S
FASADE SYD
FASADE ØST
FASADE NORD
SNITT B - B
PLAN AV KJELLER-ETASJE
PLAN AV 1MS ETASJE
STUE
SOVEROM
BOLIGROM
BADEROM
KJØKKEN
MATKJELLER


Kongsberg Byggtilsynskontor
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Digital Scanning A/S
Situasjonsplan
Premiert og behandlet av formannskapet i møte 6/6-69
Nymoveien
Tversnitt A-A

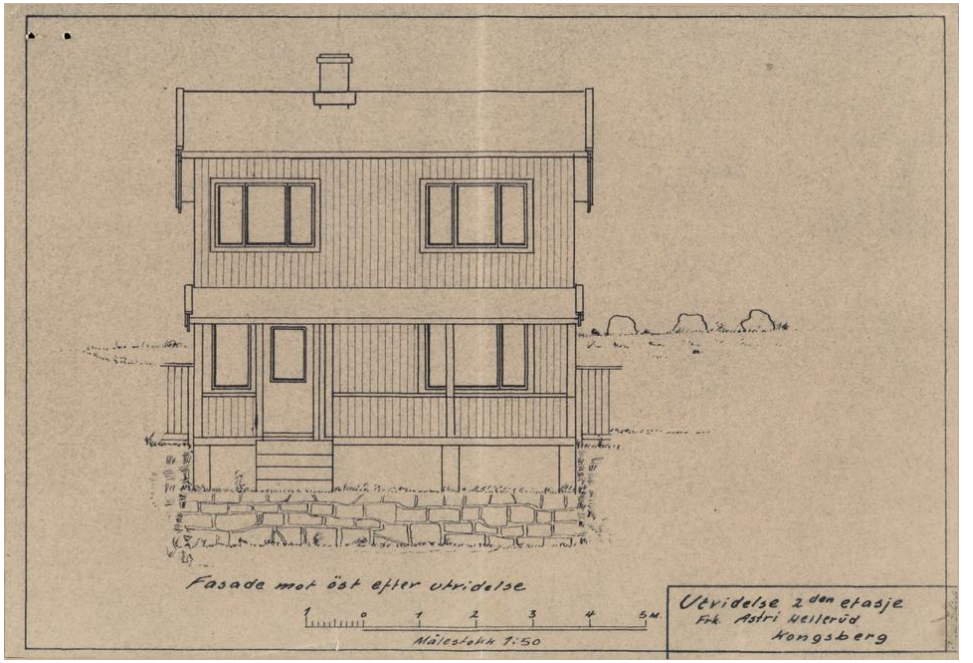

Kongsberg Byggningsråd
Fønsles til trappehus for vest
Herr Olaf Hellerud
Kongsberg
M=1:50
Fasade Vest
Fasade Nord
Plan av 1ste etasje
Lenn over trapp
100 Piktel idarrissesoren 1:1 er delene inntil 100 mm.
Dansk Scanning A/S

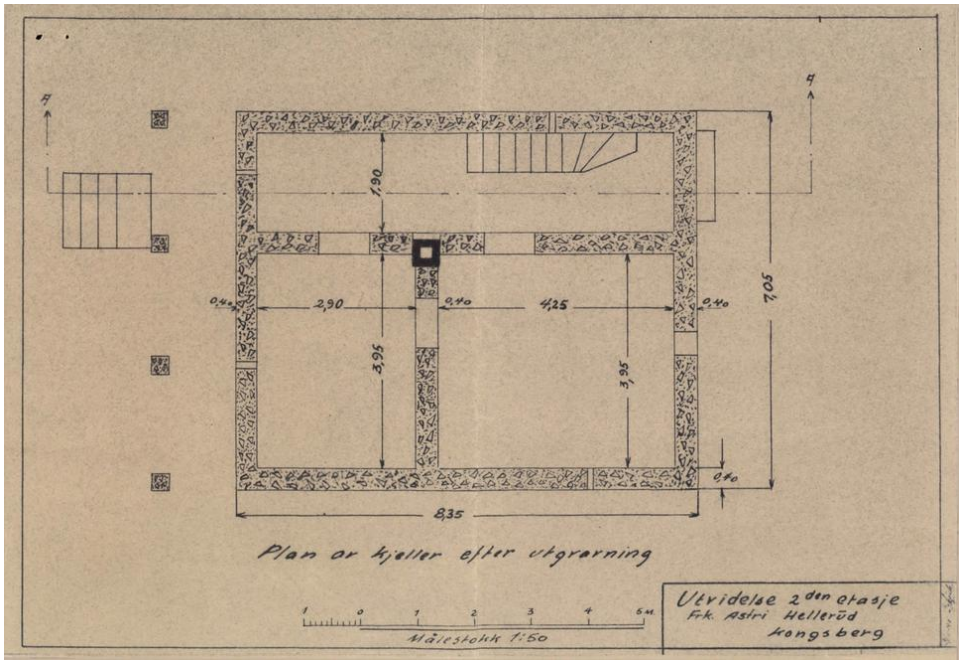

Oppsetning av panne da bad 3dje etasje
Olaf da Petro Hellerud
Numedalsveien Kongsberg
Snitt
Fasade Syd
Fasade Øst
Fasade Nord
Plan av 2den etasje
Plan av 1ste etasje
Stue
Soverom
Gang
Bad
Kjøkken
Bad
Soverom
100 Piktel idarrissesoren 1:1 er delene inntil 100 mm.
Dansk Scanning A/S

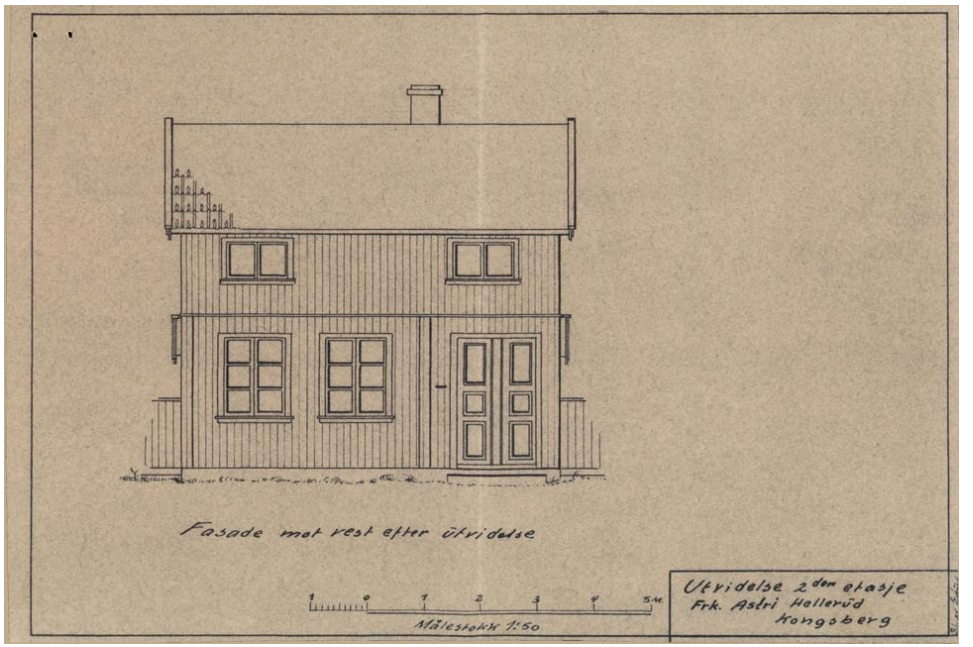

FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
PLAN AV 2DE ETASJE
SNITT
Fremlagt og behandlet av Kongsberg byggningsråd i
møte 5/4 1968
Kongsberg Bygningsråd
Jnr. 139/67
OPPSETNING AV PEYKRIPE OG BAD 2DE ETASJE
OLAF OG ASTRID HELLERUD
NUMEDALSVEIEN KONGSBERG
7-4-67
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

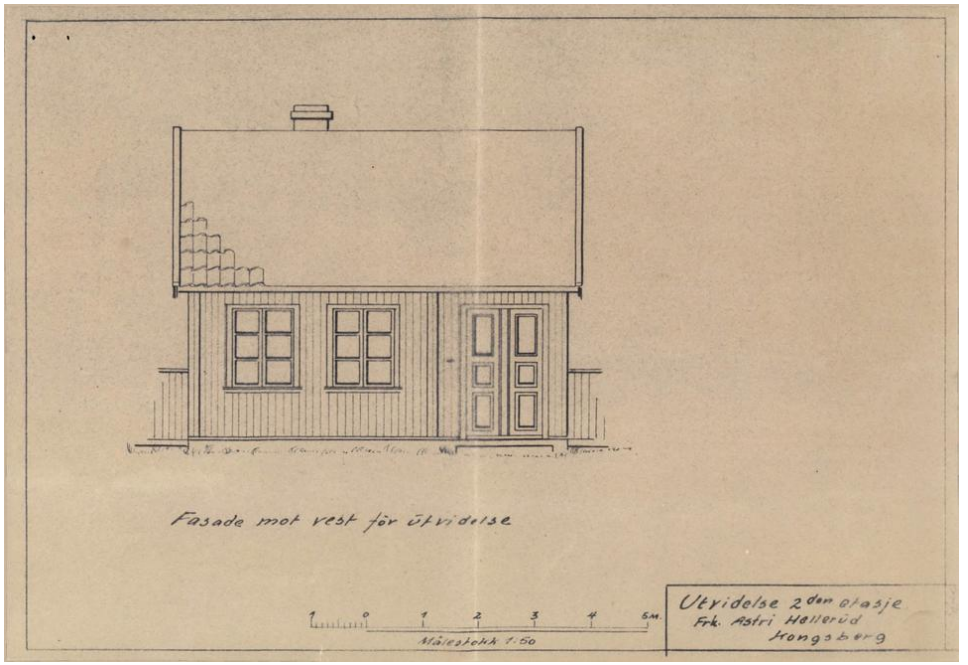

FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
PLAN AV 2DE ETASJE
SNITT
Fremlagt og behandlet av Kongsberg byggningsråd i
møte 5/6-68
Kongsberg Bygningsråd
Jnr. 139/67
OPPSETNING AV PEYKRIPE OG BAD 2DE ETASJE
OLAF OG ASTRID HELLERUD
NUMEDALSVEIEN KONGSBERG
7-4-67
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

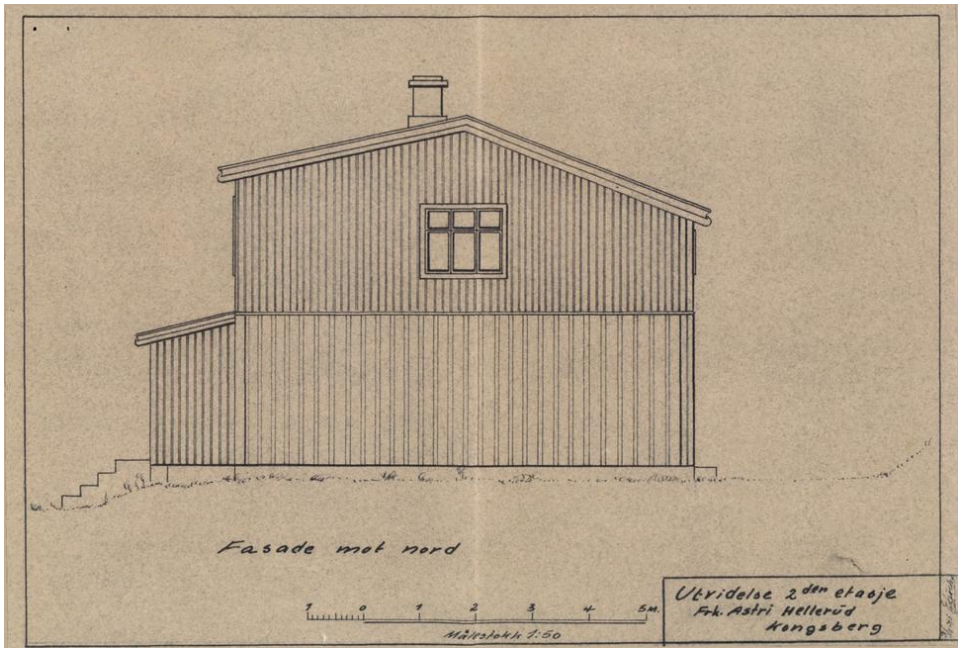
Jnr. 47/45

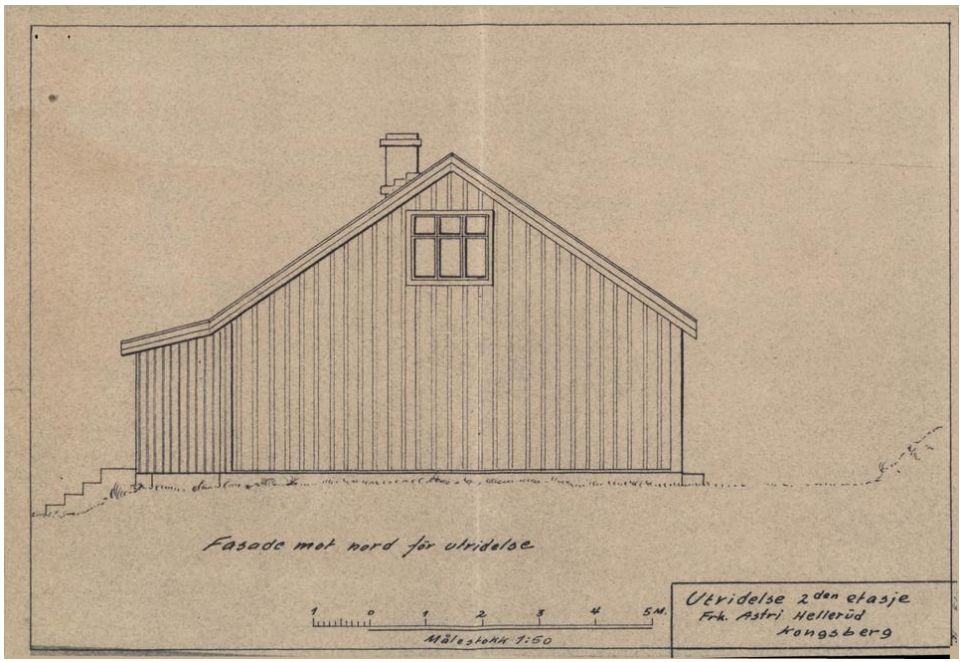

Fasade mot øst efter utvidelse
1 0 1 2 3 4 5 M.
Målestokk 1:50
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg

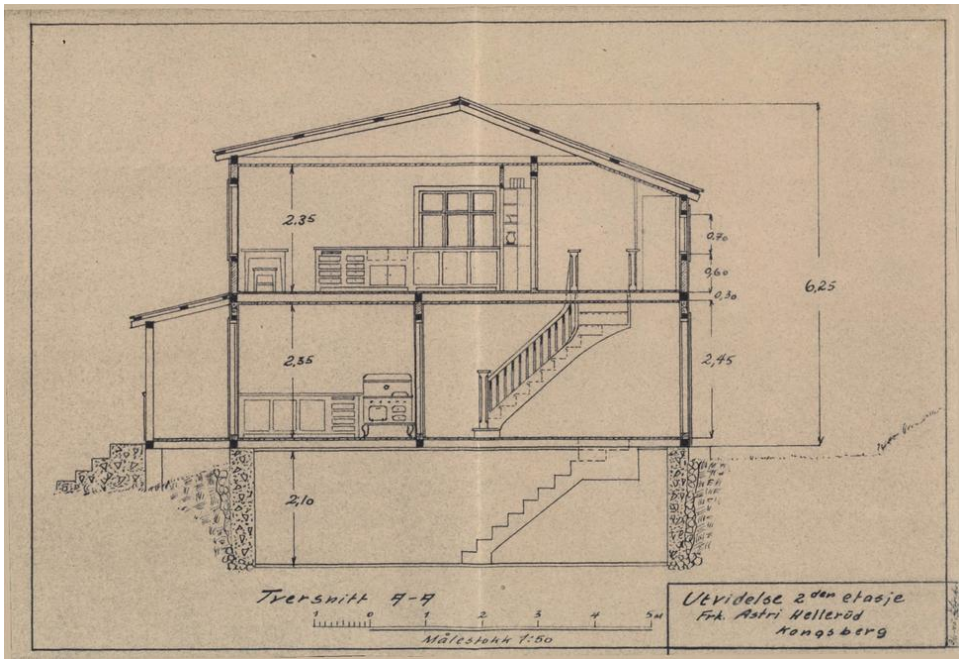

A
A
1,90
2,90
0,40
4,25
0,40
7,05
3,95
3,95
0,40
8,35
Plan av kjeller efter utgravning
1 0 1 2 3 4 5M
Målestokk 1:50
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg

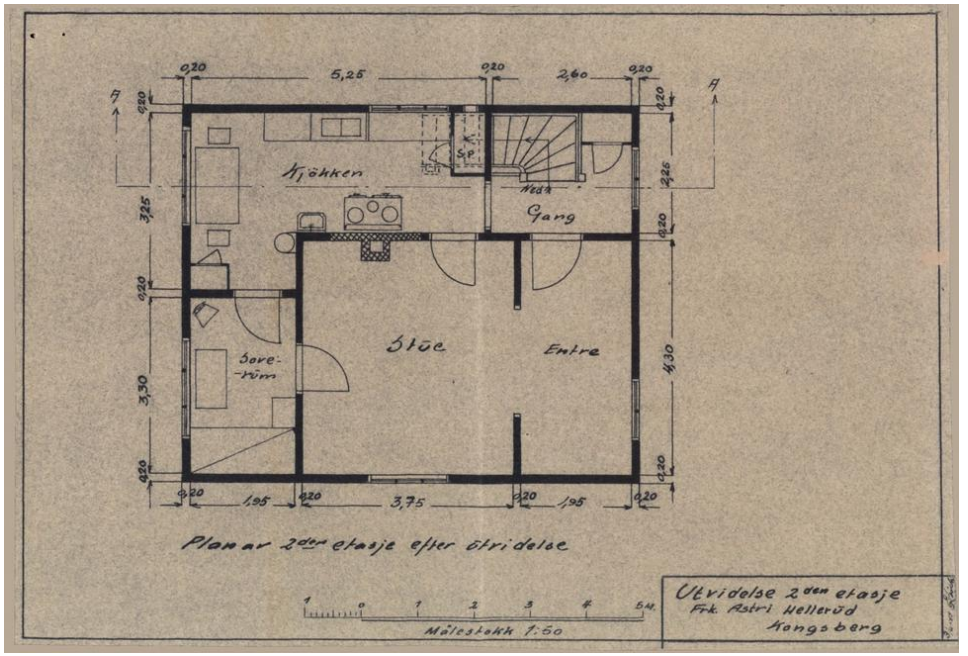

Fasade mot vest efter utvidelse
1 0 1 2 3 4 5M
Målestokk 1:50
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg

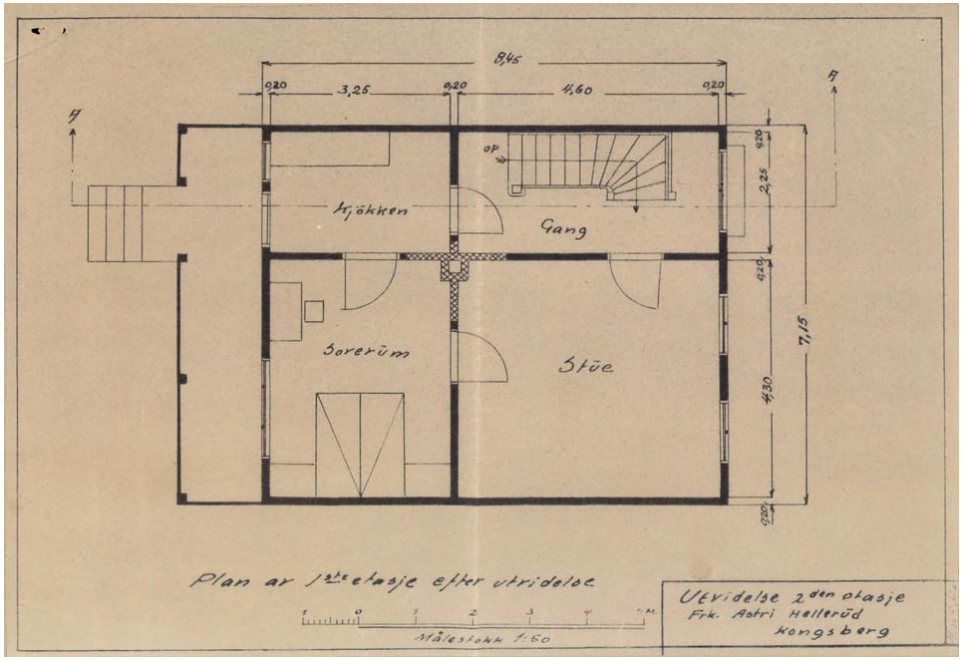

Fasade mot vest før utvidelse
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg
Målestokk 1:50


Fasade mot nord
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg
Målestokk 1:50


Fasade mot nord før utvidelse
1 0 1 2 3 4 5M.
Målestokk 1:50
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerød
Kongsberg


2,35
2,35
2,10
0,70
0,60
0,30
6,25
2,45
Tverrsnitt A-A
1 0 1 2 3 4 5M
Målestokk 1:50
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerød
Kongsberg


Kjøkken
Gang
Stue
Entre
Sove-rom
Plan av 2den etasje efter utvidelse
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg
Målestokk 1:50


Kjøkken
Gang
Soverum
Stue
Plan av 1ste etasje efter utvidelse
Utvidelse 2den etasje
Frk. Astri Hellerud
Kongsberg
Målestokk 1:50

Undertegnede erklærer herved, at de er gjort kjendt med den påtænkte ominnredning og påbygning av vånings-hus tilhørende Arnt Bleklend, Numedalsveien Kongsberg

Kongsberg 14-11-45

Hans Kvar

Kongsberg Bygningsråd 47/45

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale Ingeniørvesener Forening
(Ettertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

J.nr.

MOTTATT 24 NOV 1945 KDG. BYINGENIØR

47/45

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr sendes inn til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Kongsberg

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på ~~nr.~~ H.nr. 647, einr.1

Numedalsvei gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1]) Nybygning, ~~ombygning~~, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Graves ut kjæller, støpes grunnmur

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet [2]) 9400.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 251.00 m²

Eldre bebyggelses areal 56 m²

Areal av nybygg 0 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) 112 m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal fylles ut for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

---

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

bygningen ligger til nabogrense
ingen avstand

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Ny yttervegger opføres av reisverk med innkubning av 3" plank. Inn- og utvendig panel med papp

§ 81. Isolasjon:

papp

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

Fløat sementstein

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

1 trapp 1 m bred

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

ny pipe m/ luftepipe

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2,35
2,35

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

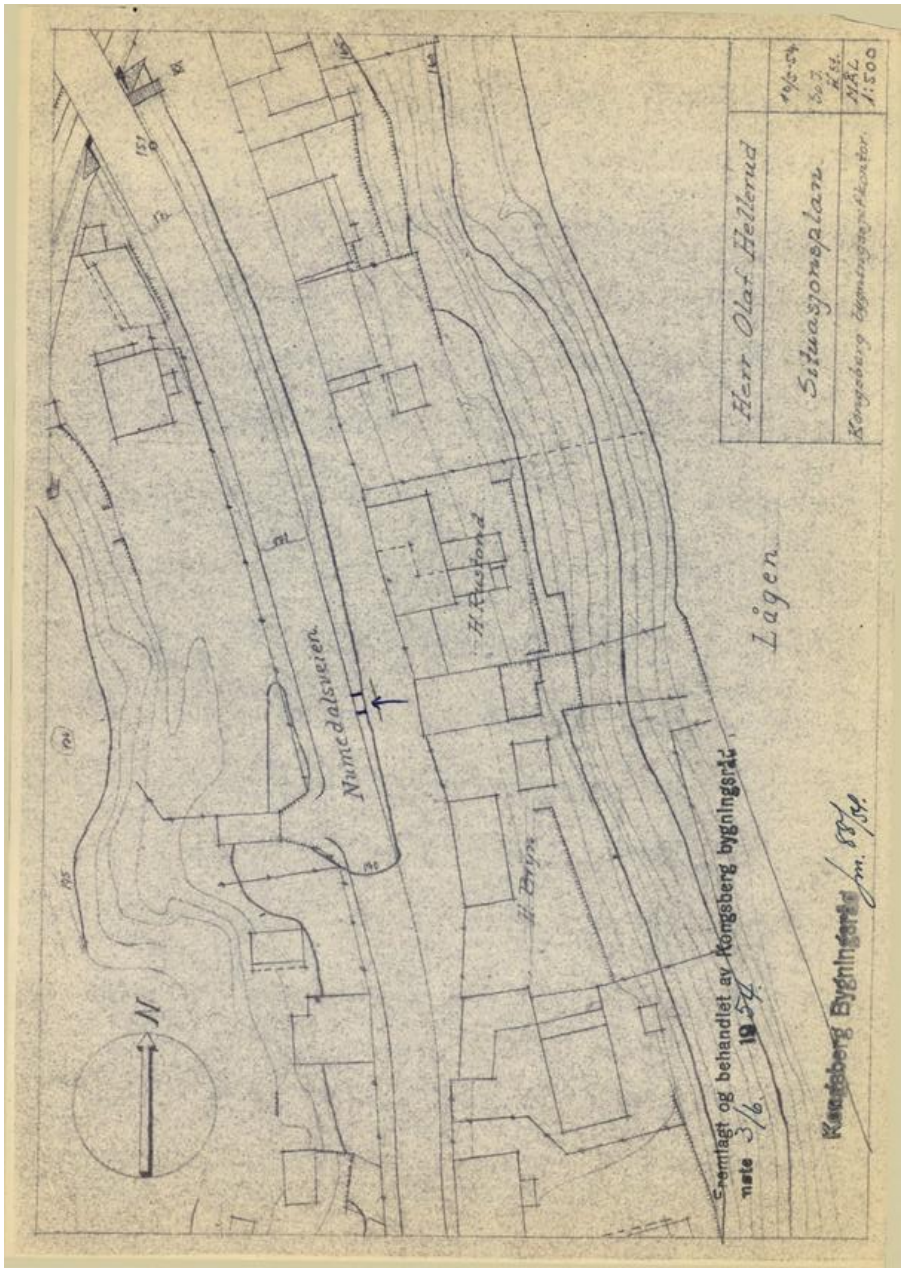
bryggerhus i kjæller

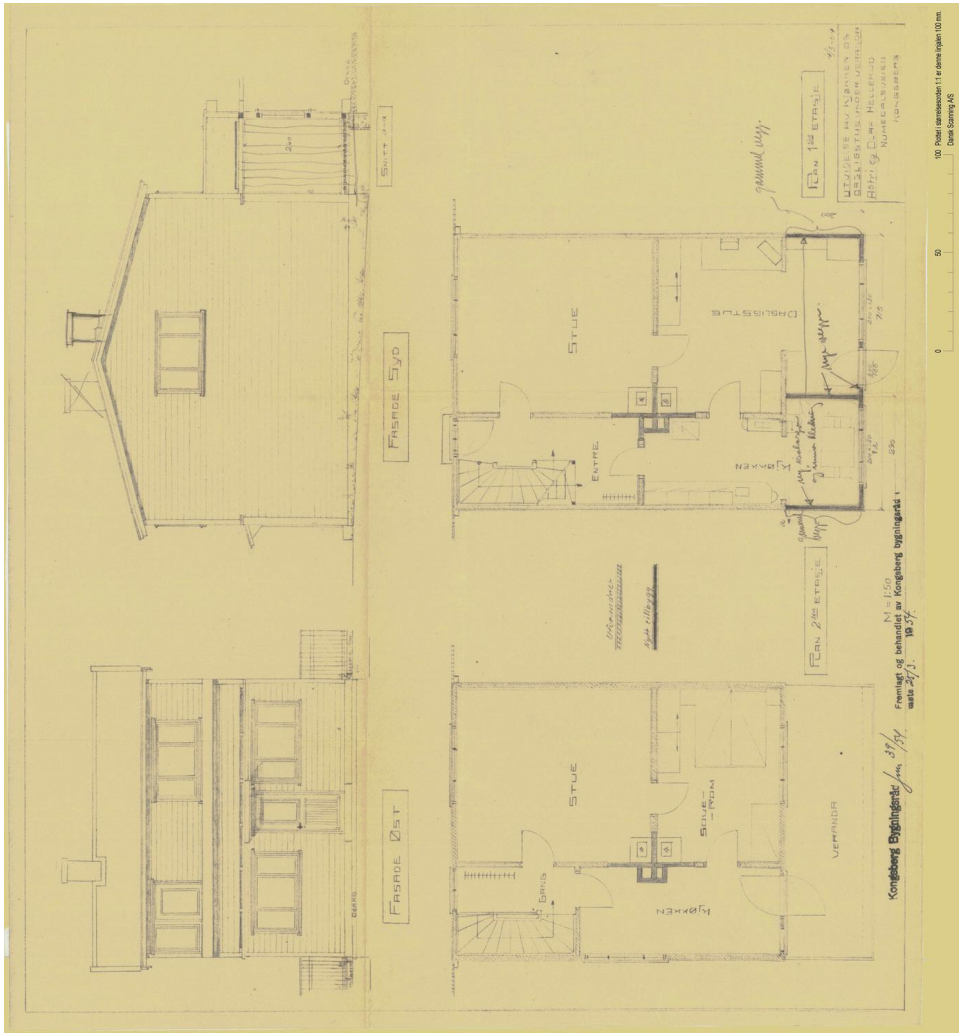
§ 109. Klosetter:

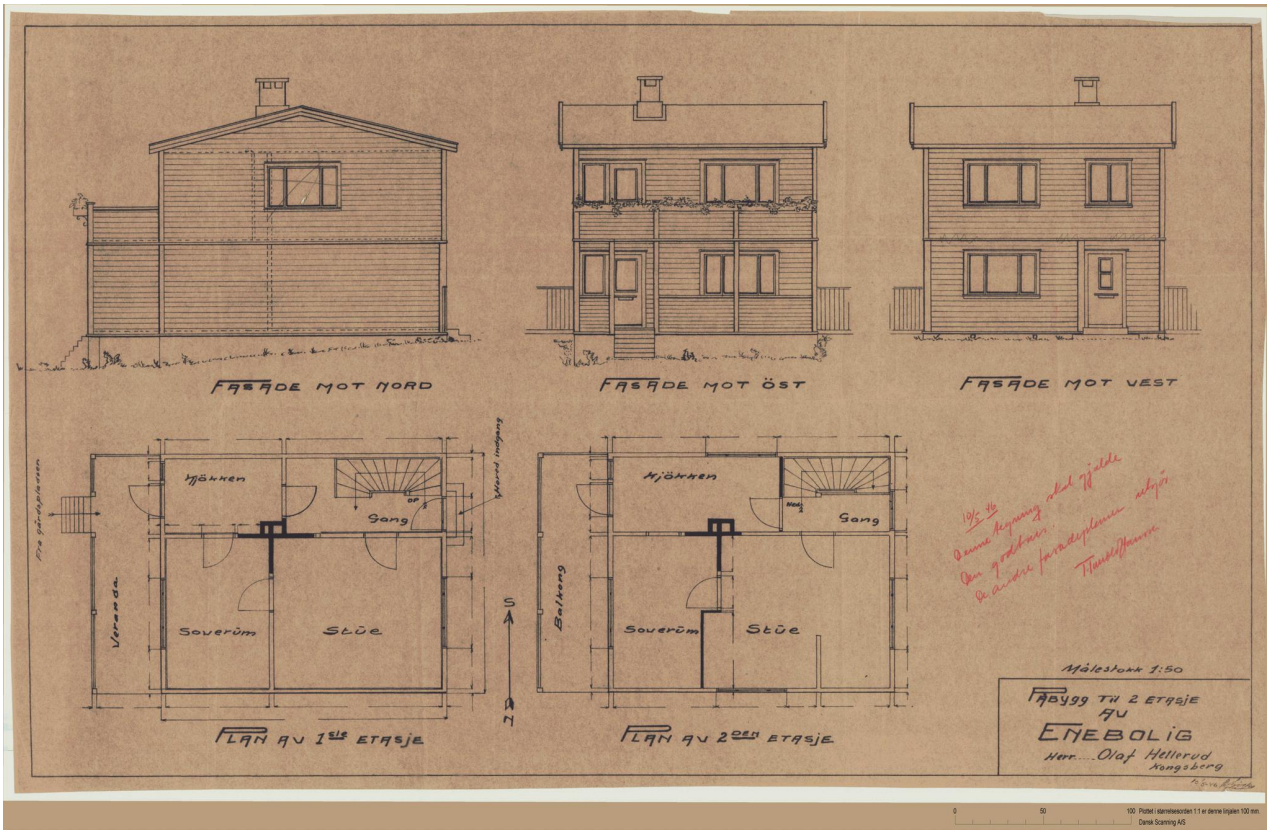
1 privet

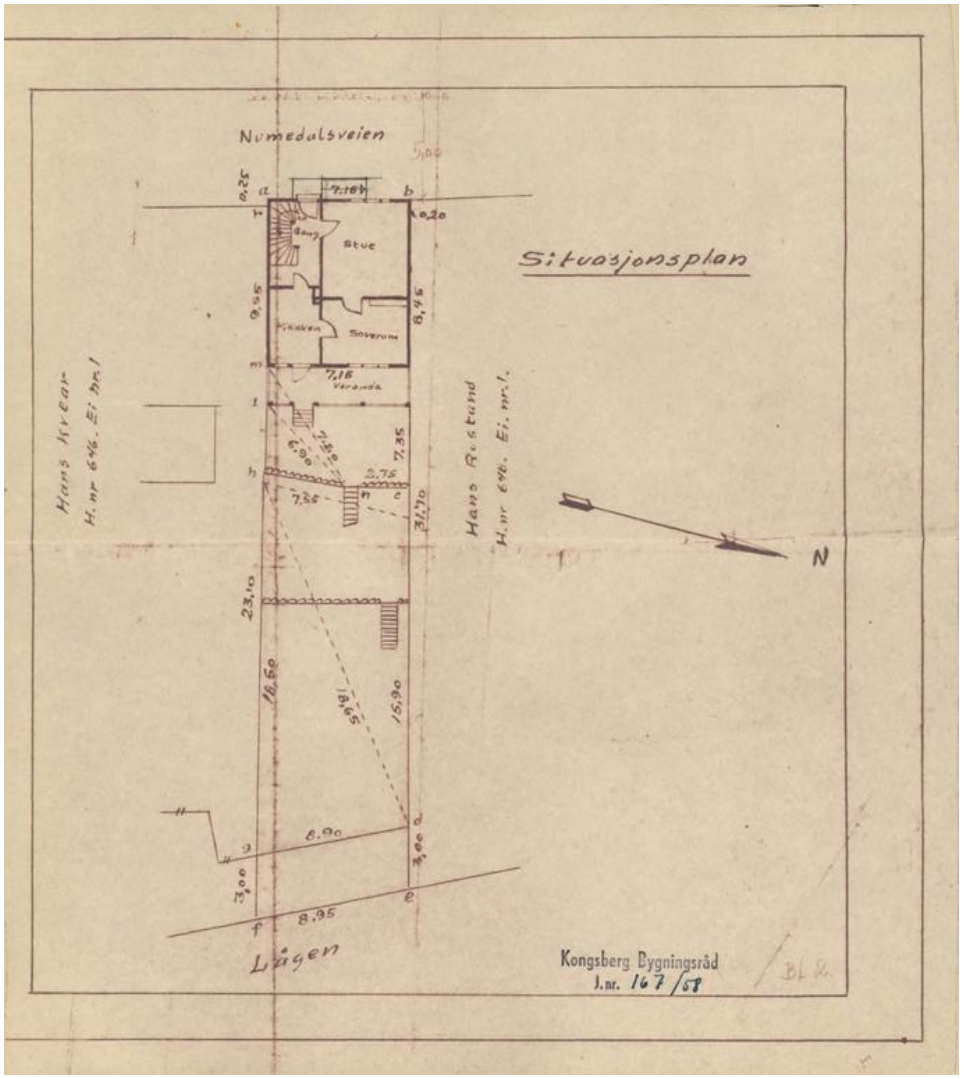
§ 148. Innhegning:

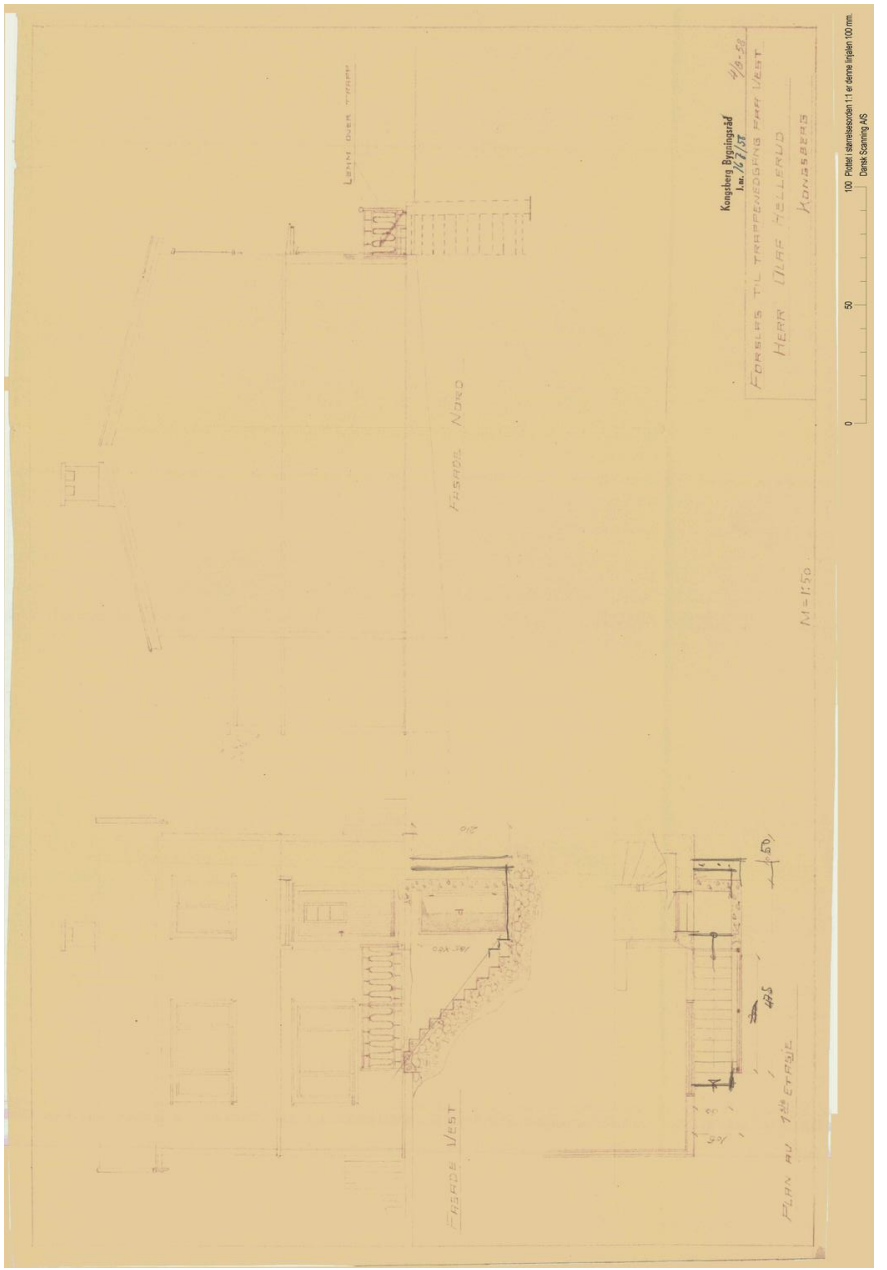
Ytterligere opplysninger:

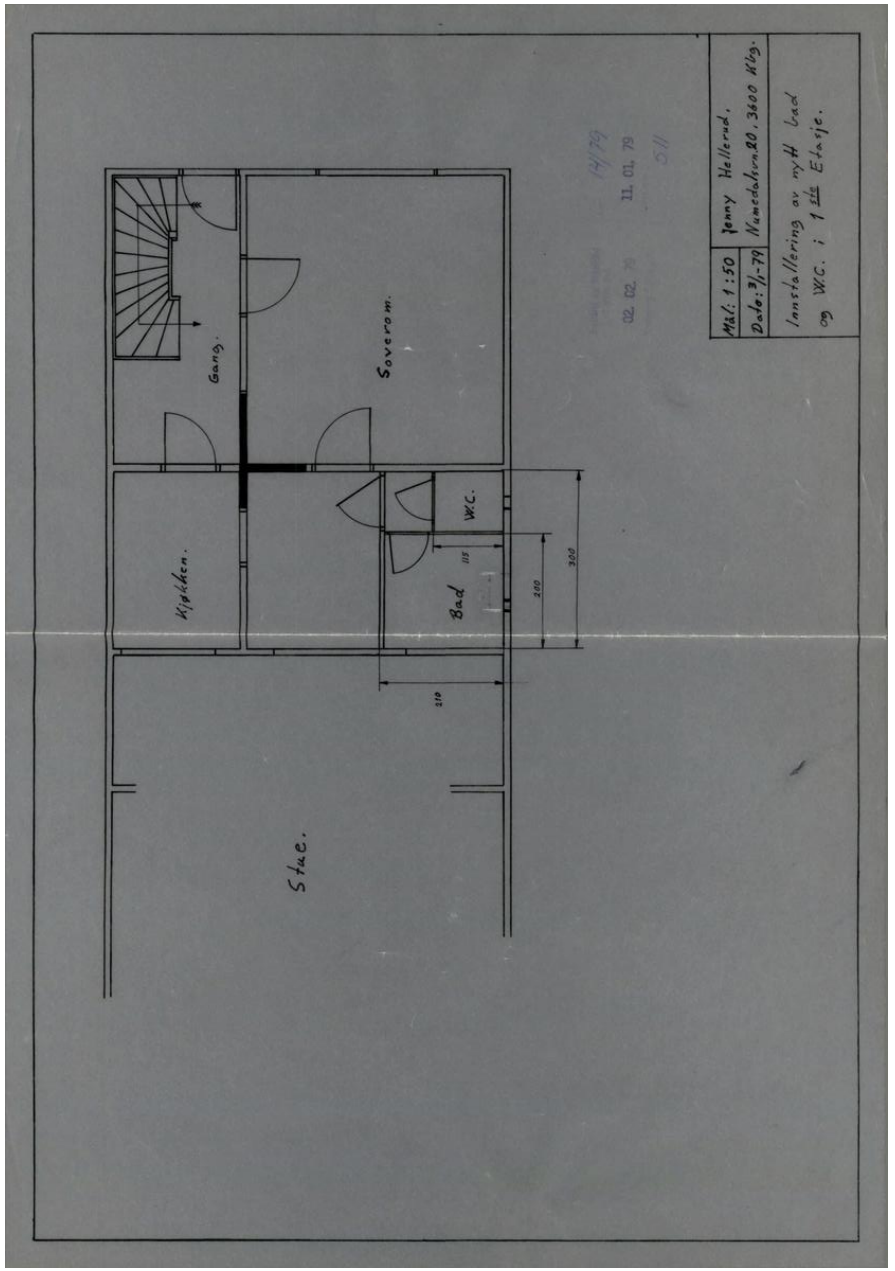

Herr Olaf Hellerud
Situasjonsplan
Kongsberg Bygningskontor
Målestokk 1:500
Lågen
Numedalsveien
Kongsberg Bygningsråd
Sammlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd
møte 3/6 1954


FASADE ØST
FASADE SYD
STUE
ENTRE
SOVEROM
VERANDA
Kongsberg Bygningsråd
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd
møte 26/3 1954


FASADE MOT NORD
FASADE MOT ÖST
FASADE MOT VEST
Kjökken
Sang
Soverom
Stue
Verandа
Hovedinngang
PLAN AV 1ste ETASJE
Kjökken
Sang
Soverom
Stue
Balkong
PLAN AV 2den ETASJE
Målestokk 1:50
PABYGG TIL 2 ETASJE
AV
ENEBOLIG
Herr Olaf Hellerud
Kongsberg
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Numedalsveien
Situasjonsplan
Hans Kvean
H. nr 646. Ei. nr.1
Hans Rustand
H. nr 646. Ei. nr.1.
Stue
Kjøkken
Soverom
Veranda
Gang
N
Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 167/58
Ligen


Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 167/58
FORSLAG TIL TRAPPEOVERBYGNING PAA VEST
HEAR OLAF FELLERUD
KONGSBERG
FASADE NORD
FASADE VEST
PLAN AV 1ste ETTAGE
M=1:50
Dansk Scanning AS

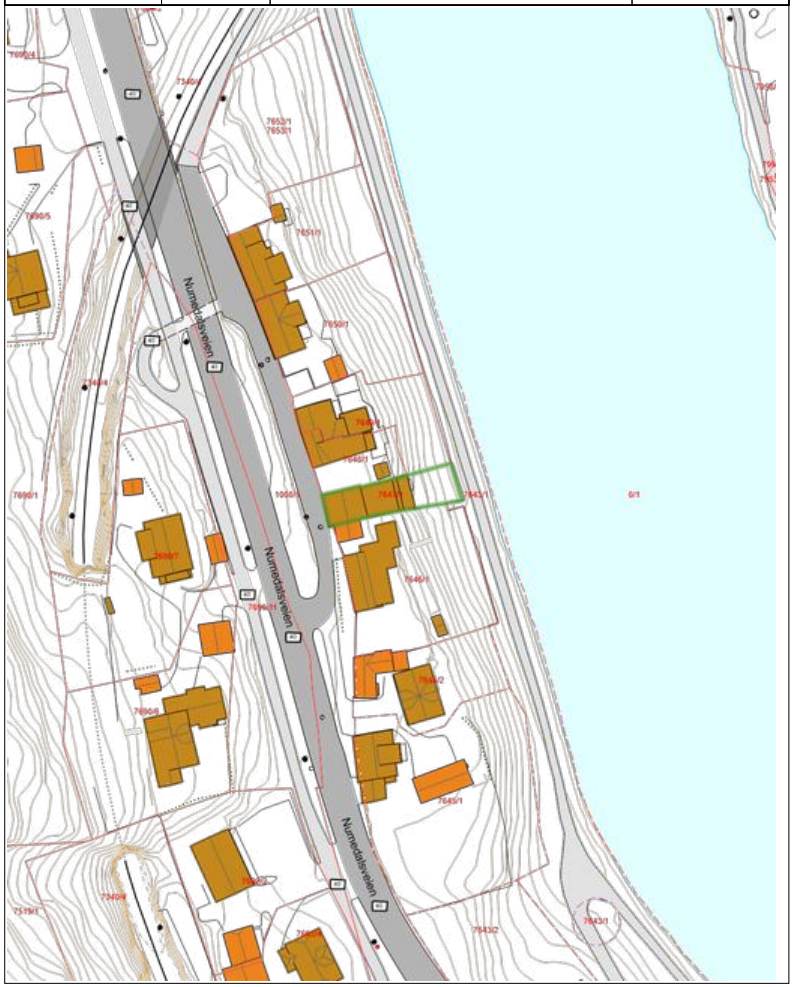

Gang.
Soverom.
Kjøkken.
W.C.
Bad
Stue.
115
210
280
300
14/79
11. 01. 79
02. 02. 79
511
Mål: 1:50
Dato: 3/1-79
Jenny Hellerud.
Nannestadsvn. 20, 3400 Hvg.
Innstallering av nytt bad og W.C. i 1 stk Etasje.

Kongsberg kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 7647	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Numedalsveien 20 3617 KONGSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Trase
- Innmålt tre
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegdekkekant undergang
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Gang- og sykkelveg på bru
- Veg på bru
- Veg
- Bru
- Elvekant
- Elv
- Forsenkningskurve Kongsberg
- Høydekurve Kongsberg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0026/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Numedalsveien 20 3617 KONGSBERG

Betegnelse: Gnr 7647, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no