

# **FORSLAG TIL Bestemmelser til reguleringsplan 487R Vestsiden Ungdomsskole i Kongsberg kommune**

487R Forslag til bestemmelser er sist revidert

16.6.2017

## **§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for nytt skolebygg med tilhørende anlegg, flerbrukshall og boliger. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 7.06.17. Planen vil erstatte deler av områdeplan 380R Sentrumsplanen vedtatt 23.3.2011, samt deler av Byplan 74 Numedalsveien 6-35, vedtatt 19.6.1975.

## **§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
  - Undervisning
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Hotell/bolig
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/kontor
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gatetun
  - Gang-/ sykkelveg
  - Annen veggrunn - teknisk anlegg
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
  - Friområde
- d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
  - Frisikt
- e) Støysone (PBL § 11-8 a)
  - Rød sone
  - Gul sone
- f) Faresone (PBL § 11-8 a)
  - Flomfare
- g) Infrastruktursone (PBL § 11-8 b)
  - Krav vedrørende infrastruktur
- h) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
  - Bevaring kulturmiljø

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### § 3.1 **Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

a) Fradeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i delområdene BBB1 og BBB2 som avviker fra formåls grensene, skal det legges fram en plan som viser at den tomte som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnete atkomst fra regulert veg.

b) Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Det skal utarbeides en marksikringsplan for området. Området skal undersøkes for fremmede arter (jf. svarteliste i artsdatabanken) før anleggsstart, og arbeidet skal gjennomføres slik at disse artene ikke spres. Trær som skal tas vare på skal innmåles for sikring i anleggsperioden jfr. § 4.7.

c) Forurenset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i område BU1 skal det være utarbeidet en tiltaksplan som redegjør for hvordan spredning av forurensning skal unngås og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at tiltaket er gjennomført, samt at tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen. Avgrensende og supplerende prøvetaking for å tilfredsstille krav i veileder TA-2553/2009 skal utføres når gravearbeidene startes, jf. Miljøteknisk rapport vedlagt planen.

d) Grunnforhold og flom

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumentere at det er gjort tilstrekkelig tiltak for å sikre byggegrunn mot skredfare, utglidninger og setninger. Før det gis tillatelse til tiltak som skal plasseres under kote 160 moh skal det dokumenteres hvordan det skal tas hensyn til sikring av skade ved flom. Om nødvendig skal det gjennomføres beregninger av flomvannstand som fastsetter annen flomhøyde.

e) Støy

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse / bruksendring til støyfølsomme bruksformål i områder der det kan være støy over grenseverdiene eller støyforholdene ikke er kjent, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt, med de unntak som er angitt i § 4.4. Ved søknad om tillatelse til tiltak der støyømfintlig bebyggelse inngår, må romløsning for oppholdsrom dokumenteres i forhold til støykravene.

f) Veger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. For tiltak på/langs riksveger og fylkesveger er det Statens vegvesen som skal godkjenne de tekniske planene.

g) Vann, overvann og avløp

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

h) Tilrettelegging for vannbåren varme

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse i områder med blokkbebyggelse, skal det vises hvordan det kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme ved bruk av rørtraséer.

i) Skiltplan

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i område BU1, BKB2 og BBB1, skal det foreligge en vedtatt samlet skiltplan. Planen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sine normaler for trafikkskilt og Kongsberg kommunes bestemmelser om skilt (kommuneplanbestemmelsene).

### § 3.2 **Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

a) Utearealer

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.

b) Eiendomsforhold

Eiendommer som skal slås sammen skal være sammenføyd til en bruksenhet.

c) Infrastruktur-tiltak

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

- sikringsgjerd langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l.,
- småbarnslekeplass (boliger),
- støyskjerm/-voll/skjermbelte langs Hasbergs gate,
- oppgradert bussholdeplass langs eiendom 7519/13, utformet med rampe og rabatter,
- skilt i henhold til vedtatt skiltplan skal være satt opp,
- nye ledninger for vann og avløp fram til påkoblingspunkt,
- fordrøyende tiltak og/eller overvannsledning til Lågen i henhold til godkjent teknisk plan,
- arealer som kan oversvømmes og flomveier som leder vann ut av dalen i henhold til godkjent VA-plan.

d) Tiltak knyttet til BU1

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor område BU1, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor planområdet:

- fortau SF1 inkludert nytt opphevet gangfelt over Mauritz Hansens gate,
- gatetun SGT2,
- gatetun SGT1,
- stenging av krysset Boecks gate / fv. 40 Numedalsveien,
- stenging av Vinjes gate for biltrafikk i henhold til planen,
- stenging av to avkjørsler mot nord fra BKB2 og to avkjørsler fra Mauritz Hansens gate 32 og 34.
- opparbeidelse av SGS5 og SVT12,
- opparbeidelse av SKV1 og SGS3-4 med tilhørende annen veggrunn, (kryss fv 40/Mauritz Hansens gt. og inntrukket kryssing av gang- og sykkelveg i krysset),
- grøntområde, friområde GF1,
- strøkslekeplass innenfor BU1,
- støyskjerm/-voll/skjermbelte langs Mauritz Hansens gate og Hasbergs gate,
- parkeringsanlegg i BBB1/BKB2.

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området BU1 før parkeringsanlegg i område BBB1 er ferdig bygd.

e) Tiltak knyttet til BKB2, BBB1 og BBB2

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor område BKB2, BBB1 og/eller BBB2, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor planområdet:

- gatetun SGT1,
- grøntområde, friområde GF1,
- strøkslekeplass innenfor BU1,
- støyskjerm/-voll/skjermbelte langs Hasbergs gate.

### § 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### § 4.1 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte, med kvalitetskrav som angitt i kommuneplanbestemmelsene:

- Strøks- og nærleikeplass ved Vestsiden ungdomsskole (BU1) med tilhørende parkanlegg (GF1).
- Småbarnsleikeplasser for blokkbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.
- Småbarnsleikeplass for frittliggende småhusbebyggelse på egen tomt.

#### § 4.2 Tilgjengelighet

Utforming skal stå sentralt, slik at alle offentlig tilgjengelige anlegg skal være lett tilgjengelige og utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

#### § 4.3 Fradeling

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

#### § 4.4 Støy og luft

##### Støy:

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at skolen (BU1), alle boenhetene (BBB, BFS, BKB) og friområdet (GF) har utomhusarealer som tilfredsstillers kommunens krav satt i bestemmelsene i kommuneplanen og støyretningslinjen T-1442/2016.

For ny bebyggelse innenfor BU1, BBB, BKB og BFS skal det gjøres tiltak som tilfredsstillers kravene til innendørs forhold i teknisk forskrift / NS8175 klasse C. Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning  $L_{den}=55$  dB eller lavere, med følgende unntak:

Innenfor planområdet gjøres det unntak fra departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) for boliger:

Unntaket omfatter følgende krav:

- Minst 50 % av oppholdsrommene og mer enn 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning  $L_{den}=55$  dBA eller lavere.
- Bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon.
- Oppholdsrom som kun har vinduer med støybelastning over  $L_{den}=55$  dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.
- To eller flere hybler på 30 m<sup>2</sup> BRA eller mindre tilknyttet felles oppholdsrom, anses i denne sammenheng som en boenhet.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy, T-1442/2016.

##### Luft:

Det skal gjøres en vurdering av den nordøstlige fasaden til nytt skolebygg med tanke på ev. tilpasninger for luftkvalitet til bygg. Denne fasaden grenser mot gul sone for PM<sub>10</sub> i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det skal i utformingen av bygningsmassen vurderes;

- Balansert ventilasjon
- Luftinntak plassert vekk fra trafikkert vei
- Der det forventes høye konsentrasjoner av svevestøv skal det monteres vinduer som ikke kan åpnes.
- Unngå å etablere utearealer på områder som har dårlig luftkvalitet.

#### § 4.5 Riggplan

Plassering av midlertidige anleggs-, rigg og deponiområde skal godkjennes i riggplan.

Anleggstrafikken skal så langt det er mulig foregå fra anleggsvei som etableres direkte fra E134 via nedre tomt.

Anleggstrafikk skal ikke ledes gjennom den verneverdige bebyggelsen i Boecks gate eller Spennings gate.

Støyende anleggsarbeid skal ikke utføres før kl. 0700 og etter kl. 1900, men med mulighet for enkelte varslede perioder utover dette.

Midlertidig anleggs-, rigg- og deponiområde kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget, herunder midlertidig bygninger (brakker), lagring av materialer, lagring av vegetasjonsmasser, anleggsvei og anleggsområde, samt terrengtilpasning av vegfyllinger og skjæringer med sideterreng. Når områdene tas i bruk skal de sikres på en forsvarlig måte. Etter avsluttet anlegg skal områdene ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen. Kongsberg kommune skal kontaktes dersom det planlegges riggområder utenfor planområdet.

#### **§ 4.6 Terrenginngrep**

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

#### **§ 4.7 Vegetasjon**

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær vist som symbol "RpJuridiskPunkt 1271 Eksisterende tre som skal bevares" på plankartet, skal beskyttes med fysisk gjerde i anleggsperioden, i en radius minimum 2 ganger kroneradien. Fremmede arter må ikke spres, jfr. forskrift om fremmede organismer § 24. Tiltak må iverksettes for å hindre spredning.

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

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

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

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Perspektivtegninger/fotomontasje som viser nye bygninger i sammenheng med omkringliggende bebyggelse/landskap skal legges fram i byggesøknaden sammen med fasadeillustrasjon som viser material- og fargebruk.

#### **§ 4.9 Kabler og ledninger**

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

#### **§ 4.10 Nettstasjon/trafo**

Det tillates etablert nettstasjon innenfor formål SGT2 i planområdet. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra veg, internveg eller gang- og sykkelveg. Endelig plassering skal avklares i samråd med netteier i forbindelse med byggesak.

#### **§ 4.11 Avkjørsler**

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer.

#### § 4.12 Kulturminner

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

### § 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

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

a) Arealbruk

BFS1 er del av tomt gbnr 7515/1. I området BFS1 er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus.

b) Grad av utnytting, byggehøyder osv

Bestemmelsene i kommuneplanen skal gjelde for denne delen av eiendommen, på lik linje med resten av eiendommen.

#### § 5.2 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)**

a) Arealbruk

I området BFS2 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg (eneboliger og tomannsboliger).

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA=50 %.

c) Byggehøyder mm.

Byggehøydene er avgrenset av høydene på eksisterende verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse langs Boecks gate kan plasseres i formålgrensa.

#### § 5.3 **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)**

a) Arealbruk

I områdene BBB1 og BBB2 er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med underliggende parkeringshus og tilhørende anlegg.

Parkeringskjeller inkl. tekniske anlegg kan være på minst ett, og inntil to plan, begge under bakken med innkjøring via rampe. Parkeringskjeller skal dimensjoneres for bebyggelse over parkeringsdel. Bilavkjørsel tillates kun fra Hasbergs gate.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA=60 %

c) Utforming og plassering av bygg

Utforming og plassering av nye bygninger og anlegg skal tilpasses omgivelsene. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på nærliggende eiendommer. Det vises for øvrig til bestemmelser knyttet til § 8.6.

Bebyggelsen rettet mot Hasbergs vei skal være volumer oppdelt i mindre enheter, med forskyvninger i horisontal og vertikal retning, og kan ha utkragede volumer.

Bebyggelsen mot Spennings gate skal plasseres i formålgrensa. Mot øvrige naboeiendommer kan bebyggelsen plasseres i formålgrensa.

d) Byggehøyder

For BBB1 tillates maks mønehøyde inntil kote +173 moh, med unntak av bebyggelsen langs Spennings gate; der tillates mønehøyde inntil kote +175 moh. i en bredde på maks 12 m fra formålgrense/eiendomsgrense mot veg (Spennings gate). Denne sonen er markert på plankartet med hensynssone bevaring kulturmiljø. Der bygningene ligger sammenkjedet mot gata skal gesimshøyde mot gata målt i moh. være minst 0,5 meter og maksimalt 1,5 meter høyere/lavere enn nærmeste nabobygninger langs gateløpet.

For BBB2 tillates maks mønehøyde inntil kote +170 moh.

e) Tilgjengelighet

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

f) Uteoppholdsareal og lekeplasser

Innenfor planområdet skal det etableres minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet som er større enn 35 m<sup>2</sup> BRA. Når uteoppholdsarealet er felles for flere enn 10 boenheter eller hybelbygg, kan kommunen godkjenne at uteoppholdsarealet er minst 15 m<sup>2</sup> pr boenhet.

For boenheter mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres minst 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. For hver boenhet skal minst 5 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet være privat, med unntak av hybelbygg.

Nærlekeplass for områdene BBB1 og BBB2 er GF1 innenfor planområdet. På områdene BBB1 og BBB2 skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Lekeplassene og uteoppholdsareal kan underbygges med parkeringshus. Der det er tilrettelagt for det, kan småbarnslekeplasser inngå i felles uteoppholdsarealet, og halvparten av felles uteoppholdsareal kan inngå i nærlekeplass (GF1).

Uteoppholdsareal og lekearealer skal:

- plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst,
- være beskyttet fra biltrafikk,
- ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og deler av anlegget skal ha universell utforming,
- ha tilfredsstillende sol- og lysforhold,
- 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 vegger regnes ikke som uteoppholdsareal.

g) Parkering / varelevering

Bilparkering skal etableres under bakkenivå. Ramper til parkeringskjeller kan legges utenfor bygningskroppen og i tilgrensende formål gatetun SGT1. I tillegg til parkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen skal det være nødvendig plass til på- og avlesing for eiendommens bruk.

Minst 4 parkeringsplasser pr parkeringsplan skal merkes og tilrettelegges for bevegelsehemmede. Parkeringskjelleren skal være åpen for alle, og skal være døgnåpen.

Hvis boligene er mindre enn 30 m<sup>2</sup>, kreves ingen egne biloppstillingsplasser. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

Det skal etableres minst 15 parkeringsplasser for skolen.

Det skal etableres minst 6 parkeringsplasser for Idretts-/flerbrukshallen.

Det kan etableres parkeringsplasser for BKB2.

Det skal etableres parkeringskjeller uavhengig av om boliger over kjeller får krav om parkeringsplasser. Det skal ikke etableres parkeringsplasser på areal beregnet til uteoppholdsarealer.

h) Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 1 sykkeloppstillingsplass per hybel/boenhet til og med 30 m<sup>2</sup>. For boenheter over 30 m<sup>2</sup> skal det opparbeides minimum 2 sykkeloppstillingsplasser. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

i) Midlertidig arealbruk

Det kan etableres flateparkering på areal avsatt til BBB1 (på nedre platå) for å dekke parkeringsbehov for Vestsiden Ungdomsskole, flerbrukshall og Kongsberg Vandrerhjem dersom området ikke er utbygd før skolen tas i bruk. Flaten skal ikke asfalteres.

## § 5.4 Offentlig privat tjenesteyting - Undervisning (BU1)

### a) Arealbruk

I område BU1 er det tillatt å oppføre offentlig skole med tilhørende anlegg, inklusive strøkslekeplass og flerbrukshall uten tilrettelegging for tilskuerplasser.

### b) Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overstige BYA=40 %. Bygning, eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting. Areal til parkering er unntatt, da dette er plassert i andre reguleringsformål i planen.

### c) Bygge høyder

Mønehøyden skal ikke overstige kote +180,5. moh. (inkludert tekniske installasjoner på tak).

Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen. Mindre takoppbygg for overlys og tekniske installasjoner kan tillates, men skal ikke overstige 1,5 m over maks tillatt gesimshøyde.

### d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse langs Mauritz Hansens gate skal plasseres i formålsgrensa. Ny bebyggelse langs Boecks gate og mot nord kan plasseres i formålsgrensa.

### e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal ha god estetisk utforming av høy kvalitet basert på bruk av varige materialer. Bygget skal være lettfattelig, oversiktig og tilgjengelig for alle. Enkelt vedlikehold skal være retningsgivende for valg av materialer. Flexibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov. Yttervegger skal kles med et bestandig og lite vedlikeholdskrevende materiale. Byggets plassering skal ta hensyn til behov for støyskjerming for uteområdet. Bygningskroppen skal nedskaleres og brytes opp mot eksisterende bebyggelse.

### f) Uteoppholdsarealer

Uteområdene skal planlegges med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer både for undervisning og fritid, og elevene skal delta aktivt i planleggingen. Det skal legges særlig vekt på trafiksikkerhet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal også størrelsen på uteområdene vurderes opp mot anbefalinger og normer, bl.a. Helsedirektoratets anbefalinger.

### g) Parkering/sykkelparkering

Det skal etableres minst 15 parkeringsplasser for skolen.

Det skal i tillegg etableres minst 6 parkeringsplasser for idretts-/flerbrukshallen.

Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. HC-parkering kan dog dekkes innenfor formålene undervisning og/eller gatetun SGT2. Parkering ellers skal etableres i anlegg i BBB1 og/eller BKB2.

Det skal etableres minst 430 sykkelparkeringsplasser for skolen og flerbrukshallen.

Sykkelparkeringsplassene skal etableres i nær tilknytning til inngangene, og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter. Minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak.

### h) Renovasjon

Innenfor området skal det legges til rette for etablering av renovasjonsløsning i henhold til kommunens normer. Lagring, beholdere o.l. for renovasjon skal plasseres innendørs i avfallsrom eller som nedgravde løsninger. Løsningene skal etableres slik at rygging og kjøring i skolegård unngås. Avfallsrommet skal plasseres slik at det ikke medfører lengre trilling til renovasjonsbil enn 5 m og uten stigning.

## § 5.5 Bolig /kontor (BKB1)

### a) Arealbruk

Innenfor BKB1 er det tillatt å oppføre bolig i kombinasjon med kontor. Med kontor forstås i denne sammenheng vanlige kontorer, legekantor, laboratorier og mindre verksteder.



b) Utnyttelse og høyder mm.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA=50 %. Byggehøydene er avgrenset av høydene på eksisterende verneverdig bebyggelse.

Ny bebyggelse langs Boecks gate kan plasseres i formålsgrensa.

## § 5.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, hotell / bolig (BKB2)

a) Arealbruk

Området kan benyttes til hotell, overnatting med tilhørende anlegg og/eller bolig. Det er tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med underliggende parkeringshus og tilhørende anlegg. Bilavkjørsel tillates kun fra Hasbergs gate.

b) Utforming og plassering av bygg

Utforming og plassering av nye bygninger og anlegg skal tilpasses omgivelsene. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på nærliggende eiendommer. Det vises for øvrig til bestemmelser knyttet til § 8.6.

Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensa mot område BBB1 og mot Spennings gate.

c) Utnyttelse

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA=60 %

d) Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde inntil kote + 166,5 moh og mønehøyde inntil kote +169,5 moh.

e) Parkering, varelevering og sykkelparkering

Parkeringsplasser for bil for hotellet kan løses med inntil 16 plasser (inkl. minst 1 HC plass) i tilgrensende areal regulert til gatetun (SGT1). For boligbebyggelse og eventuelt flere parkeringsplasser for hotellet skal parkering dekkes i kjeller i formålet BBB1 og/eller BKB2. I tillegg til parkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen skal det være nødvendig plass til på- og avlesing for eiendommens bruk.

Det skal etableres 15-20 sykkelparkeringsplasser (1 plass pr 100 BRA hotell). Det skal etableres minimum 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet til og med 30 m<sup>2</sup>. For boenheter over 30 m<sup>2</sup> skal det opparbeides minimum 2 sykkeloppstillingsplasser. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

f) Uteoppholdsareal og lekeplasser

Innenfor planområdet skal det etableres minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet som er større enn 35 m<sup>2</sup> BRA. Når uteoppholdsarealet er felles for flere enn 10 boenheter eller hybelbygg, kan kommunen godkjenne at uteoppholdsarealet er minst 15 m<sup>2</sup> pr boenhet.

For boenheter mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres minst 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. For hver boenhet skal minst 5 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet være privat, med unntak av hybelbygg.

Nærlekeplass for boliger på område BKB2 er GF1 innenfor planområdet. For boliger på område BKB2 skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Lekeplassene og uteoppholdsareal kan underbygges med parkeringshus. Der det er tilrettelagt for det, kan småbarnslekeplasser inngå i felles uteoppholdsareal, og halvparten av felles uteoppholdsareal kan inngå i nærlekeplass (GF1).

Uteoppholdsareal og lekearealer skal:

- plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafiksikker adkomst,
- være beskyttet fra biltrafikk,
- ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og deler av anlegget skal ha universell utforming,
- ha tilfredsstillende sol- og lysforhold,
- 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 vegger regnes ikke som uteoppholdsareal.

## § 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formåls grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

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

Alle samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige anlegg.

### § 6.1 **Kjøreveg (SKV1-SKV2)**

Område SKV skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantsteinklaring.

Gangfelt skal anlegges med universell utforming inklusiv taktil merking.

### § 6.2 **Fortau (SF1)**

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

### § 6.3 **Gatetun (SGT1 og SGT2)**

Områdene SGT1 og SGT2 som skal benyttes av både gående, syklende og biltrafikk er regulert til gatetun. De mykeste trafikantene skal gis høyest prioritet ved detaljeringen av gatetun. Innenfor området kan det etableres benker og området skal rammes inn av tiltalende beplantning. Områdene skal ha varierende dekke.

Det skal etableres "*Kiss-and-ride*" for Vestsiden Ungdomsskole innenfor området SGT1.

I SGT1, nær Vandrerhjemmet, er det tillatt å etablere inntil 16 parkeringsplasser, hvorav 1 HC-plass.

Innkjøringsrampe til parkeringskjeller i tilgrensende formål BBB1 og BKB2 kan etableres innenfor området SGT1. Kryss mot Hasbergs gate kan ha en maks bredde på 10 meter.

I SGT2 skal det etableres 3 parkeringsplasser for funksjonshemmede. Disse skal anlegges nær inngangen til skolebygget. Det tillates etablert sykkelparkering for skolen. SGT2 skal være adkomst for varelevering til skolen, samt til eiendommene gbnr 7640/1 og 7641/1. Innenfor gatetun SGT2 kan det etableres en trafo. Plassering skal avklares med Glitre Energi Nett.

### § 6.4 **Gang-/ sykkelveg (SGS1-SGS6)**

Områdene SGS1-6 skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder. Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 5 %. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 10 %.

Stolper og nyplantede trær skal plasseres minst 0,5 meter fra skulderen på gang-/ sykkelvegen.

Gang-/ sykkelveg SGS1 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med motorisert kjøretøy i enden av Vinjes gate. SGS1 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med motorisert kjøretøy mot nord ut på Numedalsveien (nær planavgrensningen).

Gang-/ sykkelveg SGS1 kan nyttes som kjørbar atkomst fra SGT2 til eiendom gbnr 7640/1 og 7641/1.

SGS2 er kryss til bro over Hasbergs vei (fortsetter opp til Kirketorget).

SGS3 er gang- og sykkelveg langs Numedalsveien i forlengelse av Boecks gate.

SGS4 er nord for kryss Mauritz Hansens gate/Numedalsveien.

SGS5 er del av Vinjes gate, gang og sykkelveg med kjørbar adkomst til gbnr 7487/3.

## § 6.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

Område SVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg

### a) Arealbruk

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

SVT8 kan midlertidig benyttes til lagring for eksisterende virksomhet på eiendom 7519/13. Området skal i så fall ha tett skjerming mot skoleområdet og Maurits Hansens gate. Når dagens virksomhet opphører, skal SVT8 ryddes og inngå i areal til SGT2 (gatetun).

I SVT12 kan det opparbeides rampe og trapp mellom SGS5 og BU1.

### b) Vegskjæringer

Vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal skal sikres med gjerde.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### § 7.1 Friområde (GF1)

Friområdet skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Området skal fungere som nærleikeplass og deler av uteoppholdsareal for boliger i områdene BBB1, BBB2 og BKB2. Plan for opparbeidelse av området skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i området skal bevares og kan eventuelt tynnes eller suppleres på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Gressplen skal reetableres. Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelveger som funksjonelle forbindelseslinjer mellom Hasbergs gate og Vestsiden Ungdomsskole. For å utnytte områdets infiltrasjonsevne, skal det være begrenset bruk av asfalt som fast dekke.

Område GF1 skal være offentlig.

## § 8 HENSYNSSONER

### § 8.1 Sikringssone - Frisikt H140

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

### § 8.2 Støysone - Rød sone H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1.5 m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.4. Det er ikke tillatt med etablering av nye boenheter i denne sonen.

### § 8.3 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1.5 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.4.

### § 8.4 Faresone - Flomfare H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting.

Det er ikke tillatt å føre opp boliger 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 160 moh (inkludert sikkerhetsmargin).

### § 8.5 **Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur H410**

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å sikre arealer til lokal håndtering av overvann, som fordrøyningsbasseng og infiltrasjon.

### § 8.6 **Sone Bevaring kulturmiljø H570\_1 og H570\_2**

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Enkeltbygninger og anlegg er vist på plankartet. Bygg som skal bevares er vist med "RpJuridiskLinje 1210 – bygg/kulturminne som skal bevares". Det henvises forøvrig til "Veileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen på Vestsida, Kongsberg".

#### a) Bevaring

Kulturminner og kulturmiljø skal bevares, herunder bygninger, eksisterende terreng, bebyggelsesstrukturer, gater, stier, plasser og uteanlegg med hager, vegetasjon, murer, gjerder, porter, trapper.

#### b) Riving/fjerning av eksisterende bebyggelse eller anlegg

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) i Temaplan bevaring tillates ikke revet eller fjernet.

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med verneverdi (C) i bevaringsplanen 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 fjernet/revet dersom det, etter kommunens skjønn, ikke ansees som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

Bygninger på gbnr 7516/1 og 7517/1 i Mauritz Hansens gate 32 og 34 tillates revet/fjernet/flyttet. Disse er vist med linje for bygg som forutsettes fjernet.

#### 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 såfremt 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 fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler.

#### d) Gjenoppføring

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

e) Nybygg.

Nybygg og tilbygg skal plasseres i tråd med den historiske bebyggelsesstrukturen lokalt i området. Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata (Spenningsgate), 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.

For H-570\_1: Bebyggelse rettet mot Spennings gate skal opprettholde den tradisjonelle stilen, også ved nybygg. De nye bygningene skal tilpasses den eldre bebyggelsen både i hovedform og detaljer, og det vises her til «Veileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen på Vestsida». Ved oppføring av nybygg langs Spennings gate skal det legges særlig vekt på følgende;

- stående, malt panel
  - fargevalg skal ta utgangspunkt i det eksisterende som bl.a. oker, engelsk rødt, avdempede blå og grønnfarger, kalksteins- og sandfarger.
  - oppdelte vinduer i høydeformat
  - møne parallelt med gateløpet
  - saltak med takvinkel 25-35 grader
- ny bebyggelse plasseres i formålsgrense / vegkant.

f) Materialbruk

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

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

g) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av kulturmiljø", avmerket med hensynssone H570, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

**§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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