

Forslag til bestemmelser til reguleringsplan 457R Sellikdalen, med senere endringer, i Kongsberg kommune

457R	Reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunestyret	11.03.2020
457R1	Høyde, trinnvis utbygging, fjerning anleggsbelte. Admin. Vedtak	08.05.2024
457R2	Sellikdalen, endring fortau, plassering administrasjonsbygg, økt pipehøyde m.m.	Sist rev. 14.05.2025

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for etablering av kommunalteknisk virksomhet, renseanlegg/lager/garasje/verksted, samt kontor og administrasjon.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 12.03.2025.

§ 2 REGULERINGFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-7.

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-4)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)
- Naturområde (GN1-2)

d) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1-2)

e) Sikringssone (PBL § 11-8 a)

- Frisikt (H140_1-3)

f) Støysone (PBL § 11-8 a)

- Gul sone iht. T-1442 (H220)

g) Faresone (PBL § 11-8 a)

- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)

h) Bestemmelsesområde (PBL § 12-7 første ledd)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Sellikbekken

Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor KBA skal planer for ivaretagelse av Sellikbekken være godkjent.

b) Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for større bygge- og anleggstiltak tiltak innenfor planområdet skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

c) Veger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

d) Vann, overvann og avløp

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

e) Utvidelse av renseanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for større byggearbeider med avløps-/ renseanlegg, skal utslippstillatelse være gitt og tekniske planer for utvidelse av renseanlegget skal være godkjent.

f) Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal det sendes inn utomhusplan for arealet som naturlig hører til det aktuelle byggetrinnet. Turstier skal søkes opprettholdt under byggeprosessen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med en vurdering av i hvilken grad turstier kan opprettholdes/sikres for byggetrinnet.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak, skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak i området, 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.

b) Infrastrukturtiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak i området skal sikring av anlegg med eksplosjonsfare være opparbeidet mot tursti og offentlig oppholdsareal.

Før det gis ferdigattest for bygge- og anleggstiltak i området skal tursti nord for utbyggingsområdet og tursti øst for eller gjennom utbyggingsområdet BAA/KBA være opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis for bygge- og anleggstiltak for et byggetrinn uten opparbeidelse av turstier, dersom dette er godkjent i utomhusplan for byggetrinnet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak i området skal gang-/sykkelvei (GS) fra eksisterende gangveg ned til enden av Kirkegårdsveien ved renseanlegget være opparbeidet. Ved trinnvis utbygging vil rekkefølgekravet tre i kraft ved siste byggetrinn.

c) Sellikbekken

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak i området skal planer for ivaretagelse av Sellikbekken være gjennomført.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Terrenginngrep og vegetasjon

Naturlig vegetasjon langs Lågen og Sellikbekken skal så langt som mulig bevares. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes, og terrenginngrep tilsås/ tilplantes med stedegen vegetasjon.

§ 4.2 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av riktig kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer og utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen, både lokalt og som utsikt fra E134.

Dersom fasader på eksisterende bygg og tekniske installasjoner som råtnetanker mv. skal beholdes, skal disse opprustes.

Takflater innenfor området, eksisterende og nye, skal vektlegges og fremstå med vekt på estetikk og kvalitet i materialbruken. Takflater over 100m² skal utformes som grønne tak eller takterrasser.

Den delen av område for bebyggelse og anlegg som ligger mellom nye veganlegg (E134 og tilførselsveg til Kongsberg teknologipark) og fastsatte byggegrenser kan benyttes som kjøre/snuareal for trafikk til bygningene i området og som kjøreadkomst for tilgang til murer/vegfillinger sør og vest innenfor arealet KBA og til grøntarealer.

Ved utforming og plassering av bygninger i området skal løsningene dokumenteres med snitt mv. for å synliggjøre skjæringer, fyllinger, murer etc.

§ 4.3 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler, med unntak av høyspentledningen lengst øst i planområdet.

§ 4.4 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder i området av sikkerhetsmessige årsaker knyttet til adgang, eller anlegg med eksplosjonsfare. Det kan også plasseres gjerde i forbindelse med vei og gang-/sykkelvei. Det skal legges vekt på en god estetisk utforming og tilpassing til helheten i området.

§ 4.5 Avkjørsler

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

§ 4.6 Kulturminner

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

§ 4.7 Turstier

I området skal det opparbeides turstier langs Sellikbekken og langs Lågen. Stiene avgrenses av skråning mot vassdrag. Stiene skal opparbeides og gruses med bredde ca. 1 meter.

Turstiene kan alternativt etableres innenfor utbyggingsområdet med en vegetasjonskledd skråning mot bekk/elv. Endelig plassering skal avklares i en helhetlig situasjonsplan.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

Byggeområder innenfor planområdet skal være offentlige.

§ 5.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

a) Arealbruk

I område avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål er det er tillatt å oppføre avløpsanlegg, lager, garasje, overflateparkering, kontor, administrasjon og verksted med tilhørende anlegg for disse formålene med høyder som angitt på plankartet og i bestemmelsene.

Oppføring av plasthaller eller brakker er ikke tillatt.

I området inntil 4 meter ut fra mur/vegfylling i sør og vest skal det ikke etableres tiltak som hindrer Statens vegvesen tilgang til mur/ vegfylling for vedlikehold. Statens vegvesen skal ha rett til kjøreatkomst gjennom området KBA for tilgang til murer/vegfyllinger.

Ny trafo tillates etablert innenfor området ved behov etter avtale med EB Nett. Denne skal bygges inn som del av øvrig bebyggelse. Det tillates etablert tursti gjennom området. Plassering skal avklares i helhetlig situasjonsplan.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 70 % inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke medregnes i % BYA.

c) Byggehøyder

Byggehøyder er regulert på plankartet med byggegrenser for bebyggelse inntil kote 140 m.o.h (maksimal høyde ca. 7 meter i forhold til eksisterende terreng) og bebyggelse inntil kote 154,5 m.o.h (maksimal høyde ca. 21,5 meter i forhold til eksisterende terreng). Det kan i tillegg tillates tanker for teknisk bruk i renseanlegget inntil kote 155 m.o.h innenfor ytre angitte byggegrenser. Skorstein tillates med høyde inntil kote 185 m.o.h.

d) Plassering

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

e) Utendørslager

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er helt skjermet mot innsyn fra veger og turstier. Det tillates ikke utendørslagring utenfor byggegrensene.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

f) Parkering

Parkeringsplass etableres innenfor KBA der det er hensiktsmessig i forhold til bygningsmassens utforming og skjermet fra turstier. Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrense på KBA. Plassering skal avklares i en helhetlig situasjonsplan.

g) Oppfylling

Det tillates oppfylling til flomsikkert nivå, kote 135,8 m.o.h (NVE2004). Oppfylling kan skje inntil prosjektert mur mot veganlegg i vest og sør i tråd med Statens vegvesen sine planer for nye veganlegg.

h) Grøntareal

Minimum 5 % av areal avsatt til utbyggingsformål skal opparbeides til grøntareal. Grøntarealene skal fordeles over flere områder.

i) Skorstein

Det tillates etablert skorstein i tilknytning til renseanlegget med høyde inntil kote 185 m.o.h. Skorstein skal bestå av ikke-reflekterende og varige materialer.

§ 5.2 Kombinert formål (BAA)

a) Arealbruk

I området avsatt til Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål skal det oppføres bebyggelse for kontor og administrasjon. Bebyggelse med tilhørende anlegg kan oppføres helt eller delvis på søyler. Under utkraget bygningsdel mot Numedalslågen skal arealet opparbeides som tursti/grøntareal.

b) Grad av utnyttning

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 100 % innenfor angitt areal.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene. Alle kjøreveger (KV) og gang-/sykkelvei (GS) innenfor området skal være offentlige.

§ 6.1 Kjøreveger (KV)

Området o_KV skal benyttes til kjørevei med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder. I enden av o_KV skal det etableres vendehammer for drift- og vedlikeholdskjøretøy. Vendehammeren kan utformes som en del av intern parkeringsplass innenfor KBA.

Det tillates avkjørsler til parkering fra o_KV. Det tillates inn-/utparkering med kjøreadkomst langs nordsiden av o_KV.

§ 6.2 Gang-/sykkelvei (GS)

Område GS skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/sykkelvei samt skulder. Gang- og sykkelveien skal være tilgjengelig for drift- og vedlikeholdskjøretøy fra område P og fra område o_KBA eller o_KV

§ 6.3 Parkering (P)

Området omfatter adkomst til privat parkeringsareal.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-AVT5)

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsåes med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Disse områdene skal være offentlige.

Innenfor AVT3 tillates etablert snarvei mellom feltene P og GS.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Området omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens etablering og funksjon, utenom selve trafikkarealet. Området skal etableres som grøntareal med buskvegetasjon / beplantning som ikke hindrer nødvendige frisiktarealer. Grensene mellom annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal kan forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold. Annen veggrunn AVG1 skal være privat.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Blågrønnstruktur (BG)

Området skal brukes til blågrønnstruktur uten spesiell tilrettelegging.

Det er ikke tillatt å benytte området til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet blågrønnstruktur.

Vegetasjonen i området skal bevares av hensyn til stabilitet i skråningene, på en måte som styrker områdets verdi som naturområde. Ved behov skal områdene tilplantes med stedegen vegetasjon.

Det er tillatt med mindre terrenginngrep i forbindelse med etablering av kjøreveg.

§ 7.2 Naturområde – grønnstruktur (GN1-GN2)

Områdene skal brukes til blågrønnstruktur uten spesiell tilrettelegging. Område GN1 skal være privat og områdene GN2 skal være offentlige.

Vegetasjonen i området skal bevares av hensyn til stabilitet i skråningene, på en måte som styrker områdets verdi som naturområde. Ved behov skal områdene tilplantes med stedegen vegetasjon.

Det er tillatt med små terrenginngrep i forbindelse med etablering av kjøreveg og gang og sykkelvei.

Innenfor GN1 tillates oppført rekkverk tilhørende o_KV. Rekkverket skal være kjøresterkt og godkjent av Vegdirektoratet. Type rekkverk skal oppfylle kravene til ytelsesklasser i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1-FLV2)

- a) Områdene skal være åpne og tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv, og skal være offentlige. Det er ikke tillatt å benytte områdene som fast fortøyningsplass for båt. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- b) Ivaretagelse av Sellikbekken som gytebekk for ørret skal skje i samråd med fiskefaglig kompetanse.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssoner, frisikt (H140_1-3)

Området er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

§ 9.2 Faresoner

a) Flomfare (H320)

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. I området vist med faresone for flom er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller konstruksjoner uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom, som i området er beregnet til kote 135,8 m.o.h. ivaretatt i § 5.1 bokstav g.

b) Høyspenningsanlegg (H370)

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Innenfor område for høyspenningsanlegg er det ikke tillatt med høy bebyggelse / anlegg. Det er ikke tillatt med høy vegetasjon som kan være til ulempe eller fare for høyspenningsanleggene.

§ 10 Bestemmelsesområder

a) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det oppført skorstein i forbindelse med renseanlegget.

§ 10 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.