PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

KONGENS GATE 2C - C101

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommune

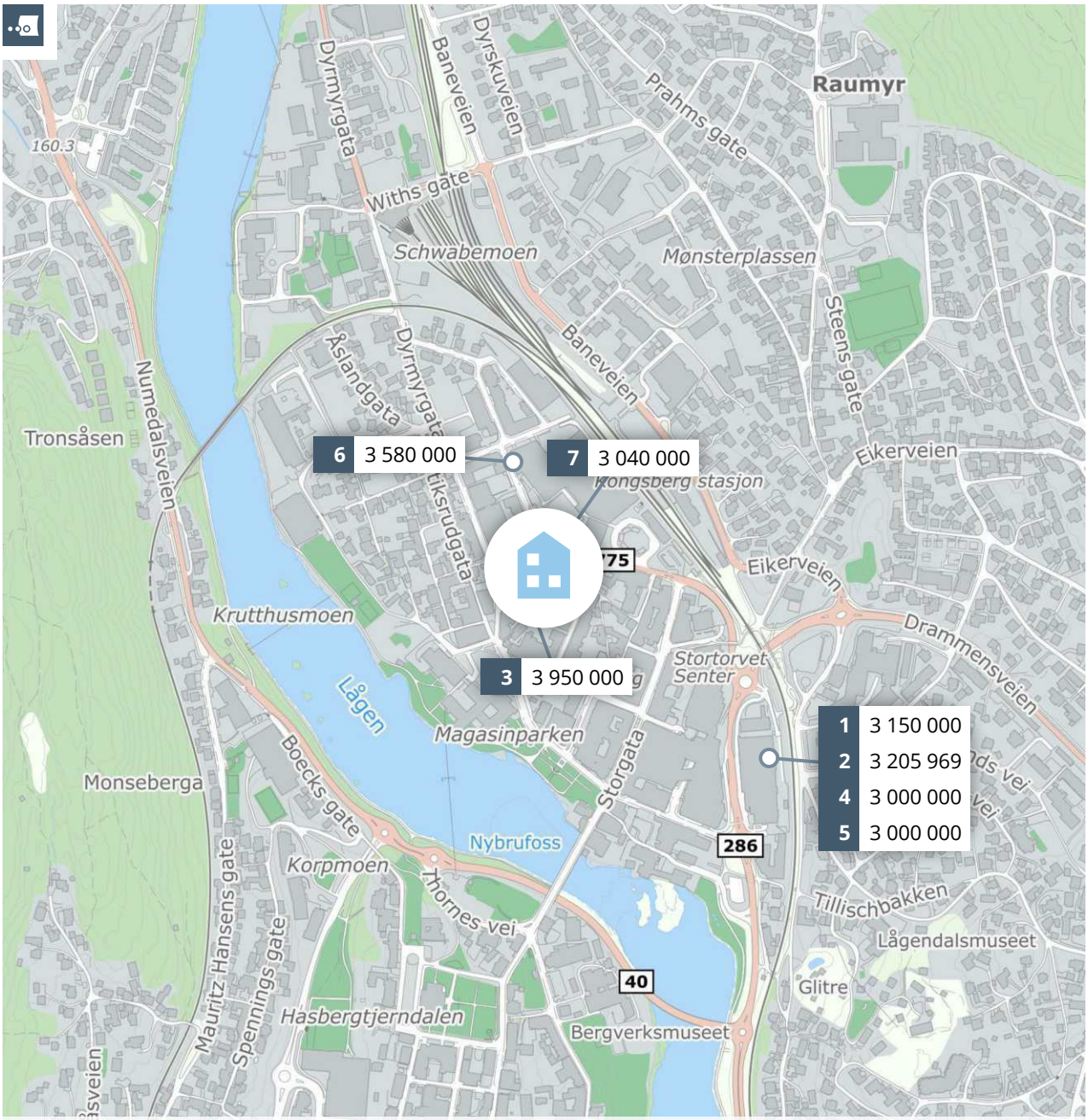
Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGENS GATE 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 23.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongens gate 2 C, 3611 KONGSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 7900 BNR 2 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS NYMOEN SENTRUM

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	76 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	1 248
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sildetomta 6				31.10.2025	3 100 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**75 000**
	42 m²	2021	2. etg	1 sov						
2	Sildetomta 6				26.03.2026	3 100 000	**3 200 000**	5 969	3 205 969	**78 194**
	41 m²	2021	5. etg	1 sov						
3	Kongens gate 1				22.05.2026	3 950 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**54 861**
	72 m²	2001	4. etg	2 sov						
4	Sildetomta 6				12.08.2026	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**73 171**
	41 m²	2021	2. etg	1 sov						
5	Sildetomta 6				16.10.2026	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**73 171**
	41 m²	2021	3. etg	1 sov						
6	Kongens gate 14				17.09.2026	3 400 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**53 433**
	67 m²	2001	3. etg	2 sov						
7	Kongens gate 2 B				24.06.2026	3 450 000	**3 040 000**	0	3 040 000	**67 556**
	45 m²	2026	1. etg	1 sov						

Velkommen til Kongens gate 2C – en moderne og innbydende leilighet i Nova Park. Her møtes lune fargetoner, lyse gulv og store vindusflater i et stilrent og harmonisk uttrykk.

Stue og kjøkken danner et hyggelig allrom med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har slette fronter, integrerte hvitevarer og belysning under overskapene. Fra oppholdsrommet er det utgang til en terrasse mot et pent beplantet uteområde – et fint sted for morgenkaffen og rolige stunder utendørs.

Badet har store grå fliser, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantinnredning med skuffer og rundt, belyst speil. Soverommet har et rolig uttrykk med behagelige fargetoner.

En tiltalende bolig for deg som ønsker en lettstelt hverdag i Kongsberg.

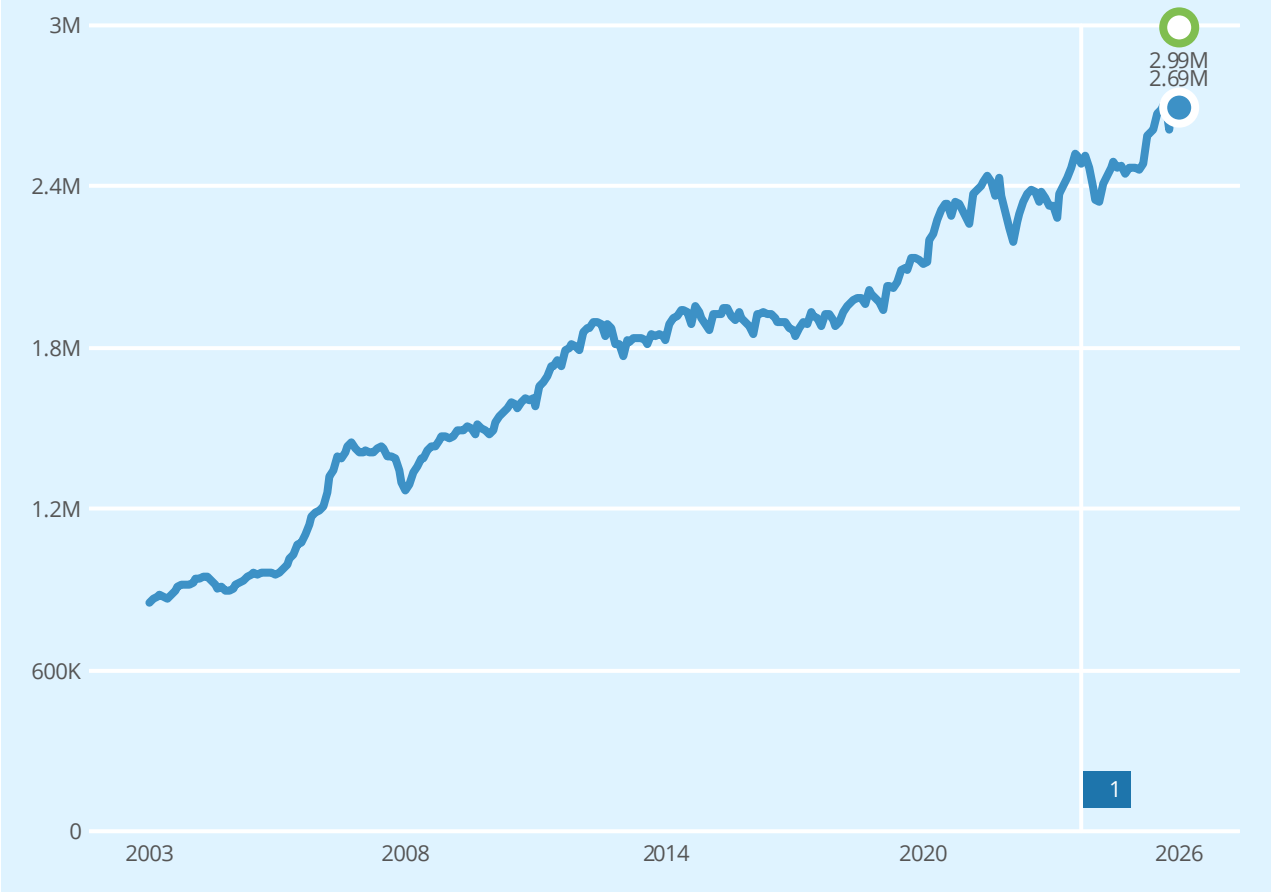
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

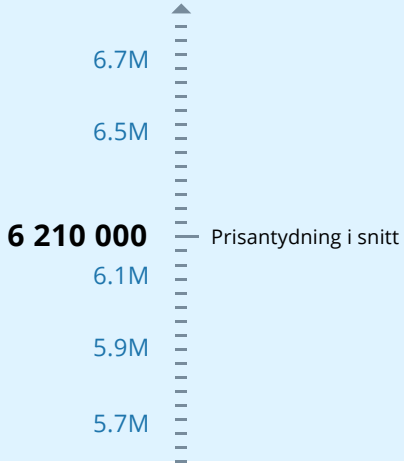
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.10.2026		07.10.2026	-	2 691 000	-	2 691 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Forrige salg var prosjekt. lav dokavgift og inngått i 2024

Leiligheter til salgs i NYMOEN SENTRUM grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

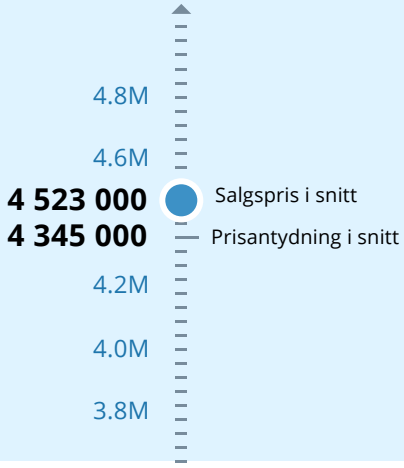


Annonsene har i snitt ligget ute i

157
dager

Leiligheter solgt i NYMOEN SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

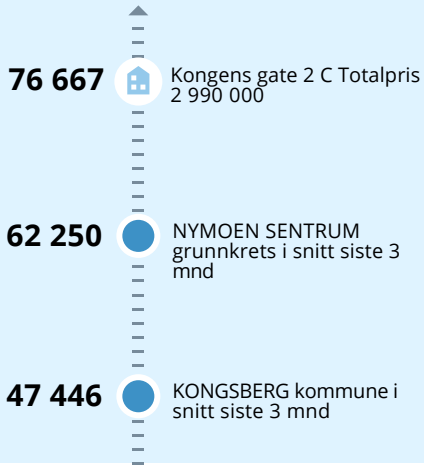


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3006	-	7906	/	1	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

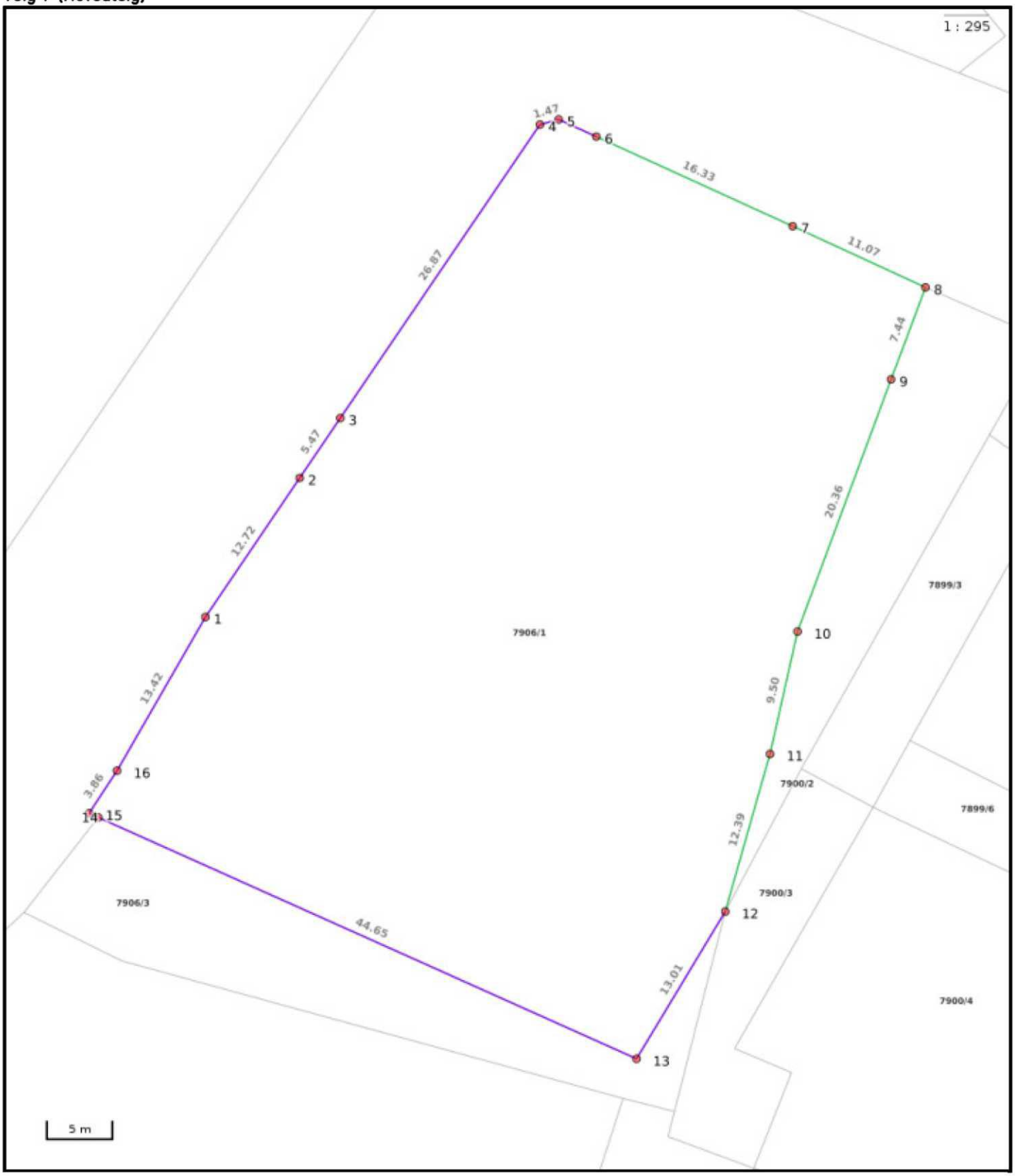
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 467,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 985,07	536 481,03	12,72m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 996,20	536 487,18	5,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 615 000,99	536 489,83	26,87m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 615 024,48	536 502,87	1,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 615 025,00	536 504,25	3,13m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 615 023,96	536 507,20	16,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 615 018,55	536 522,61	11,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 615 014,84	536 533,04	7,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 615 007,67	536 531,07	20,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 614 988,02	536 525,75	9,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 614 978,60	536 524,51	12,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 614 966,42	536 522,22	13,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 614 954,71	536 516,54	44,65m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 969,23	536 474,32	0,77m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 969,48	536 473,59	3,86m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 972,88	536 475,41	13,42m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3006	-	7906	/	1	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

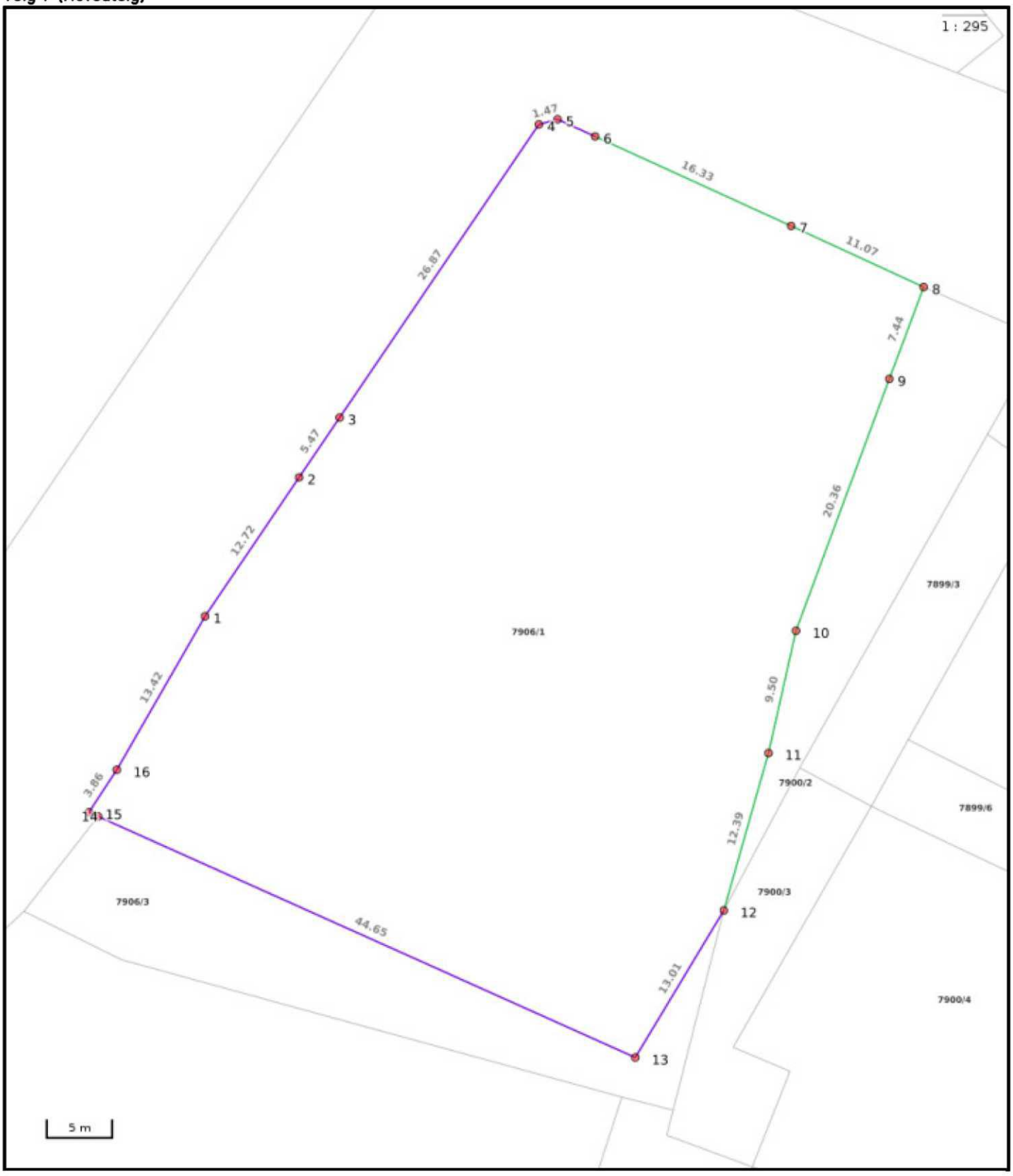
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 467,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 985,07	536 481,03	12,72m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 996,20	536 487,18	5,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 615 000,99	536 489,83	26,87m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 615 024,48	536 502,87	1,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 615 025,00	536 504,25	3,13m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 615 023,96	536 507,20	16,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 615 018,55	536 522,61	11,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 615 014,84	536 533,04	7,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 615 007,67	536 531,07	20,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 614 988,02	536 525,75	9,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 614 978,60	536 524,51	12,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 614 966,42	536 522,22	13,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 614 954,71	536 516,54	44,65m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 969,23	536 474,32	0,77m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 969,48	536 473,59	3,86m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 972,88	536 475,41	13,42m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3006	-	7906	/	1	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

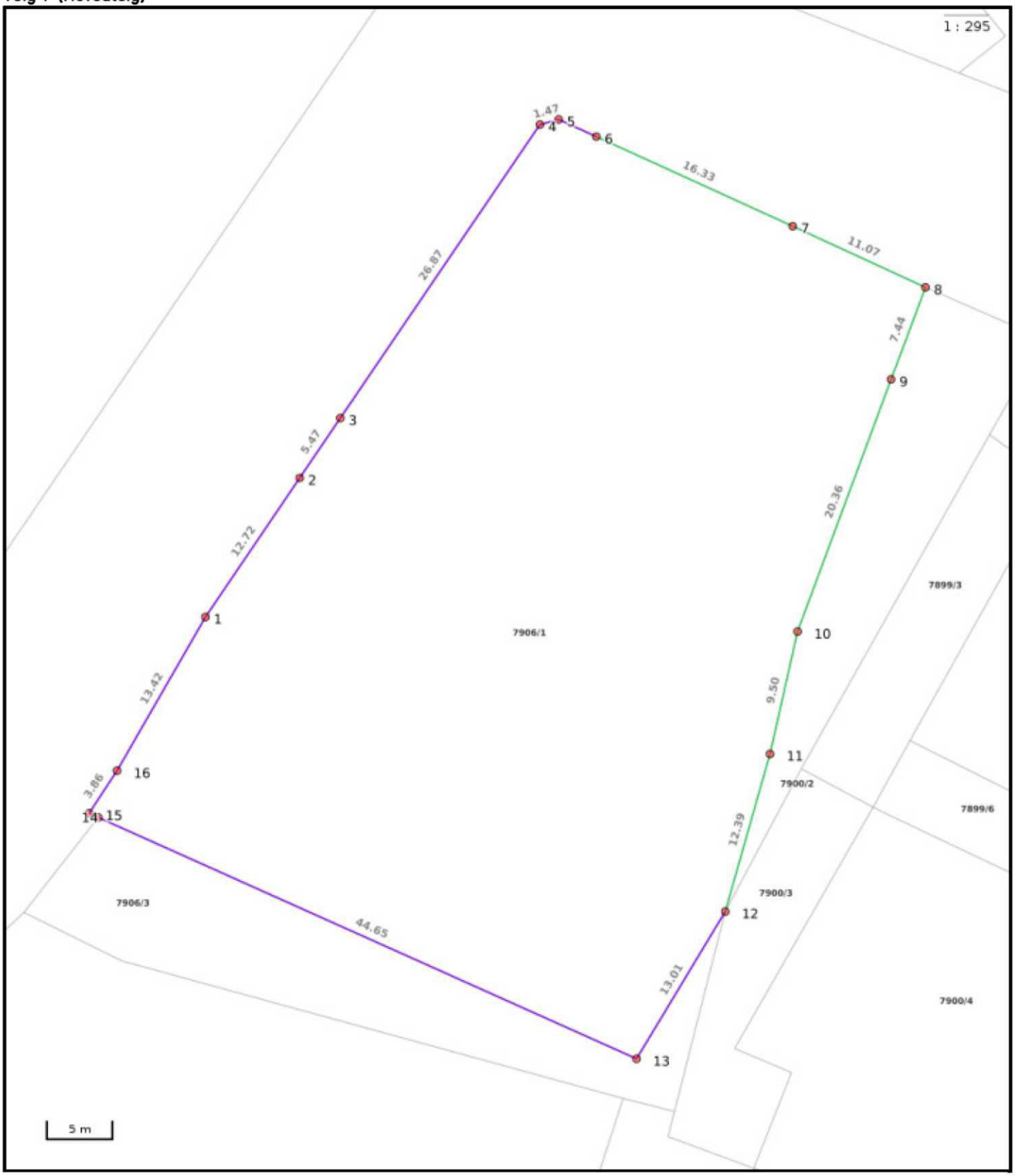
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 467,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 985,07	536 481,03	12,72m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 614 996,20	536 487,18	5,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 615 000,99	536 489,83	26,87m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 615 024,48	536 502,87	1,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 615 025,00	536 504,25	3,13m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 615 023,96	536 507,20	16,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 615 018,55	536 522,61	11,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 615 014,84	536 533,04	7,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 615 007,67	536 531,07	20,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 614 988,02	536 525,75	9,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 614 978,60	536 524,51	12,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 614 966,42	536 522,22	13,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 614 954,71	536 516,54	44,65m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 614 969,23	536 474,32	0,77m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 614 969,48	536 473,59	3,86m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 614 972,88	536 475,41	13,42m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

GENERELLE VILKÅR FOR DIGITAL BOPORTAL

Gyldighet

Når du bestiller standard utførelse eller tilvalg, bekrefter du bestillingen ved å signere elektronisk med BankID. Ved å signere elektronisk, inngår du en juridisk bindende avtale med Skanska. Du kan ikke endre bestillingen eller avbestille tilvalg i boportalen etter fristens utløp.

Bestilling

Hvis du ikke har sendt inn bestilling på standardleveranse eller tilvalg innen gitt frist, forbeholder Skanska seg retten til å ferdigstille boligen din i tråd med prosjektets leveransebeskrivelse. Denne finner du under vedlegg 7, salgsoppgaven, i kjøpekontrakten din.

Skanska tar forbehold om endringer i oppgitte priser og at produktbilder kan avvike fra den faktiske utformingen. Skanska forbeholder seg også retten til å gjøre endringer, for eksempel på grunn av endringer i modellbetegnelser eller i utvalget fra en leverandør.

Priser

Kostnaden for tilvalg utgjør forskjellen i pris fra standardutførelsen til det valgte tilvalget. Alle priser som er oppgitt, er inklusiv merverdiavgift og påslag til entreprenør og byggherre. Vær oppmerksom på at enkelte lenker i boportalen kan lede til andre nettsider der det kan forekomme prisopplysninger som ikke er aktuelle for dette prosjektet.

Betaling

Eventuelle tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret for boligen din. I noen tilfeller vil du motta faktura direkte fra underentreprenør. I begge tilfeller må faktura betales innen overtakelse.

Reklamasjon

Etter overtakelse skal eventuelle reklamasjoner registreres gjennom boportalen. Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

Skanska er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.

V E D T E K T E R

for

Nova Park 1 Eierseksjonssameie
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Nova Park 1 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 80 boligseksjoner og en næringsseksjon for næringsvirksomhet og xx næringsseksjoner for «ekstra» boder i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune.

Seksjon 1 - 80	Boligseksjoner.
Seksjon 81	Næringsseksjon for næringsvirksomhet.
Seksjon xx – xx	Næringsseksjoner for boder

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonen, private uteareal (markterrasser), og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Næringsseksjonen skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA-i.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Næringsseksjon for boder nr. xx - xx (bodseksjonene) kan kun eies av eiere av en boligseksjon i eierseksjonssameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonen skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

  Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte følgende deler av sameiets fellesareal:

<u>Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

Næring har allikevel adkomstrett til p-kjeller og egne tekniske installasjoner over fellesareal i trapperom B i bygg K4.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

P-kjeller består av 78 parkeringsplasser og sykkelparkering som ligger i en egen fradelt anleggseiendom. Eiendommen etableres som et tingsrettslig sameie hvor de som har ervervet en eierandel med bruksrett til parkeringsplass blir sameiere.

Omkringliggende parkeringskjellere skal ha rettighet til å kjøre gjennom parkeringskjelleren og benytte samme rampe.

For garasjesameiet gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere. Styret i Nova Park 1 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet, med mindre garasjesameiet velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan som hovedregel bare selges eller leies ut sammen med seksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

Iht. en privatrettslig avtale så har noen naboeiendommer rett til kjøp av p-plasser. Rettigheten opphører dersom den ikke benyttes. Disse plassene kan bare selges eller leies ut sammen med eiendommen som opprinnelig kjøpte den eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Nova Park 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for garasjesameiet, med mindre Nova Park 1 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Utvendig vask av fastkarmsvinduer som må vaskes med lift (eller drone) skal utføres av sameiet. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonens utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonen skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonen skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som fellesareal eller som en del av

parkeringsseksjonen. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(7) Kostnader til varmt tappevann fordeles iht. målt forbruk. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon (residual) skal fordeles etter sameierbrøk. Selv om avregning og fakturering utføres av et eksternt firma (Smartly) og betaling skjer til enn annen konto enn sameiets er allikevel kostnadene å anse som felleskostnader.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(12) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en stemme, og næringsseksjonen har 3 stemmer. Bodseksjonene har ikke stemmerett. Til sammen 83 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjon og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Rett til adkomst gjennom parkeringskjeller for naboeiendommer
Iht. reguleringsbestemmelsene så har noen naboeiendommer rett til gjennomkjøring i p-kjeller.

11-4 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Nova Park 1 er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Nova Park 1 garasjesameie"

Gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Nova Park 1 garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune som er en egen fradelt anleggseiendom bestående av biloppstillingsplasser og sykkelparkering beliggende under" Nova Park 1 eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Nova Park 1 eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Nova Park 1 eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og utleie
Eierandel i sameiet er personlig og kan dersom den ikke selges, overføres eller leies ut sammen med boligseksjonen kun selges, overføres eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i Nova Park 1 eierseksjonssameie.

Iht. en privatrettslig avtale så har noen naboeiendommer rett til kjøp av p-plasser. Rettigheten opphører dersom den ikke benyttes. Disse plassene kan bare selges, overføres eller leies ut sammen med eiendommen som opprinnelig kjøpte den eller til andre seksjonseiere i Nova Park 1 eierseksjonssameie.

7.2 Strøm
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie.

Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el-biler.

7.3 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Nova Park 1 eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Nova Park 1 eierseksjonssameie". "Nova Park 1 eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Nova Park 1 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Nova Park 1 eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

Utskriftsdato: 06.02.2023

Kongsberg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3006	**Gårdsnr.**	7906	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongens gate 2, 3611 KONGSBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2020
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 085 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 467 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sone A **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg

	Delareal	281 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	2 467 m^2
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	BS
	Delareal	1 245 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	466R1	
Navn	Skolegata, endring plassering av kjøreadkomst og varelevering	
Plantype	Mindre reguleringsendring	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05.01.2023	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/466R1/Dokumenter/466R%20Skolegata-bestem-vedtatt-11-03-20.pdf - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/466R/Dokumenter/466R%20Skolegata-bestem-vedtatt-11-03-20.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	RPHensynsonenavn	H210
	Delareal	50 m^2
	RPHensynsonenavn	H220_2
	Delareal	2 465 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	BS36

Bestemmelser til reguleringsplan 466R
Skolegatakvartalet
i Kongsberg kommune

466R	Reguleringsplanen er vedtatt i kommunestyret	11.03.2020

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for sentrumsbasert bolig og næringsutvikling, med særlig vekt på boligkvalitet og mulighet til å innlemme kulturkvaliteter, mangfoldig bomiljø, miljøvennlig teknologi og energiløsninger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 11.3.2020.

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Torg

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

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

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav vedrørende allmenn tilgjengelighet

Før det utstedes ferdigattest for gatetun, skal det være tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet. Erklæringen skal kun kunne oppheves av Kongsberg kommune.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

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

a) Støy
Før det gis tillatelse til tiltak med boliger med fasader ut mot omkringliggende gater, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt, med de unntak som er angitt i § 4.4.

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

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

§ 3.3 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

a) Utearealer
Før ny bebyggelse og anlegg tas i bruk, skal utearealer slik de er godkjent i byggesøknaden, være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse nye boliger, skal småbarnslekeplass ved inngang og nærlekeplasser være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Ved trinnvis utbygging, skal minst halvparten av nærlekeplassene (minst 750 m2) være opparbeidet ved første byggetrinn. Strøkslekeplass skal ha tilfredsstillende opparbeidelse.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

b) Infrastruktur-tiltak eksternt
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak på enkelttomter i felt BS36, 37, 45 og 46 skal det være gitt brukstillatelse for infrastruktur: Gatetun, fortau og kjøreveg som grenser inntil byggeområdet og eventuell omlegging av hovedledning for vann og avløp.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på BS36, skal det være etablert gangadkomst som kan vinterbrøytes, mellom Kongens gate og Skolegata.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak skal tilstrekkelig overvannshandtering og ledninger for vann- og avløp være etablert og tatt i bruk.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.2 Søknad om tillatelse til tiltak

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen. Utomhusplanen skal i tillegg vise tomtegrenser som ønskes etter utbygging.

§ 4.3 Lekeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:
- Lekeplasser for små barn skal etableres innen en avstand på 50 m fra inngang til bolig.
- Nærlekeplass skal plasseres innenfor Skolegatakvartalet. Nærlekeplassen kan deles opp, men skal ha god tilgjengelighet direkte fra gatetunene. Areal for nærlekeplass skal være

på til sammen 1 500 m2. 500 m2 av disse kan plasseres på gatetun.
- Strøkslekeplass er idretts-/friområdene langs Lågen og sentrums byrom.

Kvalitetskrav til lekeplassene er angitt i kommuneplanbestemmelsene.
Lekeplasser innenfor kvartalet skal utformes med variasjon når det gjelder aktivitet.

Småbarnslekeplass ved inngang og nærlekeplass innenfor Skolegatakvartalet kan inngå som en del av minste uteoppholdsareal (MUA).

§ 4.4 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

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

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

- Alle disse boligene skal utstyres med balansert ventilasjon.

- Oppholdsrom som kun har vinduer med støybelastning over Lden=55 dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

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

Støy fra serverings- og utesteder inkl. scene skal holdes innenfor rammene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Nye tiltak inkl. vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy over grensene i T-1442/2016 – punkt 3.1.

§ 4.5 Renovasjon

Innretninger for renovasjon kan plasseres som nedgravde avfallscontainere eller inne i bygninger.

§ 4.6 Vegetasjon

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

Ny vegetasjon skal være variert. Med tanke på høyde og type vegetasjon. Ref. også beskrivelse til planen.

§ 4.7 Gjerde og hekk

Kvartalets utearealer skal holdes mest mulig åpne, og det tillates ikke å plassere gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene.

§ 4.8 Byggehøyder

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

I byggeområder der tillatt gesimshøyde tilsvarer 4 etasjer eller mer, skal hoveddelen av bygningskonstruksjoner og anlegg klargjøres teknisk for bygging av minst 4 etasjer, selv om disse ikke bygges samtidig med resten av byggeprosjektet.

§ 4.9 Utforming av bygninger og anlegg

Ny bebyggelse skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene. Det skal benyttes varige materialer. Alle bygg som er lavere enn 5 etasjer skal i hovedsak ha trekledning.

Bygninger skal tilpasses skala og det arkitektoniske uttrykket i området. Fasader over30 m lengde skal ha minimum ett større sprang i gesimshøyde, og en større andel tre som del av byggets utvendige materialbruk.

§ 4.10 Kulturminner

Kulturminner er markert på plankartet med linjesymbol «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares».

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.

§ 4.11 Adkomst, avkjørsler og varelevering

Pilene på plankartet viser inn- og utkjørsel til gatetun fra omkringliggende gater. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer.

a) Snuplass - UTGÅR

b) Varelevering
Det avsettes egen lomme for varelevering langs Kongens gate, som vist i plankart.

Gjennom gatetunene GT1-4 og GT6-7 tillates kun begrenset varelevering. Varelevering skal fortrinnsvis skje mellom kl 08 og 10. GT5 kan benyttes til varelevering til BS46. Det tillates ikke varelevering i helgene med unntak av nødvendig levering til/fra serveringssteder.

Nødkjøretøy og helt nødvendig hente- og bringevirksomhet unntas fra begrensingene over.

§ 4.12 Parkering og parkeringskjeller

Parkering skal skje i fellesanlegg under bakken, med nedkjøringsrampe vist med pil for inn- og utkjøring fra Kongens gate.

Parkeringsanlegget under felt BS36 og gatetun skal bygges ut først. Kapasitet vil kunne dekke noe parkering for andre byggeområder. Omkringliggende parkeringskjellere skal ha rettighet til å kjøre gjennom parkeringskjelleren og benytte samme rampe.

Øvrig parkeringsanlegg bygges ut i sammenheng med utvikling av de øvrige felt slik at det oppnås parkeringsdekning.

Parkeringskjeller tillates under torg, gater og bygninger.

Nedkjøringsramper til parkeringskjeller skal legges til fasader i bygg og ikke som åpne hull i gater og byrom.

Parkering kan ordnes på nærliggende ubebygget terreng, inntil endelig parkeringsløsning er etablert.

a) Krav til antall biloppstillingsplasser
Krav til antall biloppstillingsplasser følger av kommuneplanens bestemmelser.

§ 4.13 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.

b) Krav til antall sykkeloppstillingsplasser
Krav til minste antall sykkeloppstillingsplasser følger av kommuneplanens bestemmelser.

§ 4.14 Tilknytning til fjernvarme UTGÅR

§ 4.15 Kabler og ledninger

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Sentrumsformål (BS36, BS37-1, BS37-2, BS45 og BS46)

a) Arealbruk
I disse feltene er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig, forretning og/eller kontor, bevertning, tjenesteyting, overnatting, galleri, forsamlingslokale og lekeplass, alle med tilhørende anlegg.

Det kan etableres virksomheter som detaljvarehandel, arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet, tjenesteyting og leiligheter med tilhørende anlegg, men det tillates ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre (se ellers bestemmelser til kommuneplanens arealdel).

I første etasje skal det være publikumsrettet virksomhet som henvender seg mot tilstøtende gater. Dette gjelder ikke langs Kongens gate og Nymoens torg fra krysset Kongens gate til og med Nymoens torg 20. Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot gate, bortsett fra langs Skolegata i felt F37. I andre etasje og oppover kan det være boliger.

Ved etablering av nye boliger, skal minst 30 % av boligene ha tre eller flere rom.

Parkeringskjeller under BS36 skal ha en gangadkomst opp til søndre del av GT1.

b) Grad av utnytting
Det tillates følgende maks utnyttelse i % BYA,
BS36 = 90 %
BS37-1 = 60 %
BS37-2= 80 %
BS45 = 80 %
BS46 = 90 %.

c) Byggehøyder
Byggehøyde mot gate/fortau beregnes i forhold til ferdig anlagt gate/fortau/gatetun (ikke gjennomsnittsnivå). I byggeområdene kan ny bebyggelse ha disse byggehøydene:

BS36	Mot nord, langs med Hermann Foss gate	Gesimshøyde inntil 18 m og mønehøyde inntil 21 m
	På hjørnet mellom Hermann Foss gate og Kongens gate	Gesimshøyde inntil 19,5 m og mønehøyde inntil 22,5 m
	Mot vest, langs med Kongens gate	Gesimshøyde inntil 18 m og mønehøyde inntil 21 m
	Mot sør og øst i arealer som vender mot gatetunene	Gesimshøyde inntil 15 m og mønehøyde inntil 18 m.
BS37-1 og BS37-2	Mot Hermann Foss gate	Gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9 m.
	I vestre deler av byggeområdet	Gesimshøyde inntil 14 m og mønehøyde inntil 17 m.
	I sør mot gatetun GT5	Gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 10 m
	Langs med Skolegata	Gesims- og mønehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse
BS45	Mot gatetun GT2 og GT3 i nord	Gesimshøyde inntil 14 m og mønehøyde inntil 17 m
	Mot Kongens gate og Nymoens torg	Gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 13,5 m
	Mot gatetunene GT4 og GT6	Gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 13,5 m
BS46	Mot gatetun i nord GT5 og GT6	Gesimshøyde inntil 14 m og mønehøyde inntil 17 m
	Mot Nymoens torg og Skolegata	Gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 13,5 m

Byggehøydene beskrevet ovenfor gjelder ikke for verneverdig bebyggelse, se § 7.3 b).

I tillegg til høydene i tabellen ovenfor, kan det tillates tekniske rom for ventilasjon, heis o.l. på taket med inntil 3 m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye.

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

d) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / til-gang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK17 kap. 12-2.

e) Plassering av bygg
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formåls- og byggegrensene.

Formålsgrense mot kvartalets omkransende gater er byggelinje.

Der det ikke er vist byggegrenser/-linjer på plankartet kan nybygg/tilbygg plassers i nabo-

grensen/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.

f) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

Mot gater, fortau og gatetun gjelder følgende: Arkader, inntrekking av første etasje tillates ikke. Terrasser / balkonger skal begrenses og maksimalt stikke 1,5 m ut fra vegglivet. Fri høyde under utstikkende terrasser/balkonger skal minimum være 4,75 m.

Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra gatene.

For alle felt gjelder at fasadene i 1.etasje skal åpne seg mot gata slik at vinduene til virksomhetene er åpne for innsyn. Alle virksomhetene i 1.etasje mot gata skal ha kundeinnganger fra fortauet, samtidig som det tillates bi-innganger fra gatetun.

Ny bebyggelse mot Skolegata skal ha skråtak med takvinkel være mellom 27 og 36 grader. Skråtakene skal være minst 5 m fra takskjegg til møne.

Det tillates ikke arker eller takoppløft mot Skolegata eller mot gatene på verneverdig bebyggelse i sørvest i områdene BS45 og BS46.

Inne i byggeområdene/kvartalene gjelder følgende: Terrasser som ligger mindre enn 1 m over bakken skal utformes som del av terrengtilpassning, og maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og ha et areal på maksimalt 10 m2. Det skal ikke oppføres balkonger lavere enn 3 m over bakken. Balkonger som er mer enn 3 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og ha et areal på maksimalt 10 m2 pr boenhet utenfor vegglivet.

Det skal legges vekt på "taklandskapet", og det skal være grønne tak på alle bygg med flate tak lavere enn fem etasjer, for å sikre nødvendig forsinkning ved ekstremnedbør.

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. Det tillates ikke tekniske installasjoner, kanalføringer og rom for disse over takflaten som er synlig fra gatene eller gatetunene.

Vinduer skal generelt være i høydeformat.

Kontainere og annet anlegg for avfallshåndtering og trafo skal bygges inn som en del av bygningene.

g) Uteoppholdsarealer avstands- og arealkrav

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være minst 25 m2. Av disse skal minst 5 m2 være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Større hybelbygg kan likevel ha felles uteoppholdsareal. Øvrig uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang og innenfor Skolegatakvartalet.

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 er kravet til uteoppholdsareal MUA = 15 m2 pr hybel.

Ved nyetablering av boliger skal en ved beregning av uteoppholdsarealer inkl. lekearealer, også beregne uteoppholdsarealer for eksisterende boliger.

h) Flom
Installasjoner som ikke tåler vann, for eksempel hovedtavle for el., skal ikke plasseres så lavt at de kan komme til skade av flom i Lågen på kote 159,3 moh.

i) Farger
Farger, fargevalg skal være i tråd med historiske tradisjonelle farger i Kongsberg

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg, skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

§ 6.1 Kjøreveg (vareleveringslomme i Kongens gate)

Vareleveringslommen skal opparbeides som vist på plankartet.
Arealet kan benyttes til korttids parkeringslomme for varelevering til Skolegatakvartalet.
Vareleveringslommen er offentlig areal.

§ 6.2 Fortau

Fortau opparbeides med bredder som vist på plankartet.
Fortauene er offentlig areal.

§ 6.3 Gatetun (GT1 – GT7)

I dette området er det tillatt å etablere gatetun, og møblere for beboernes bruk. Minst 500 m2 av gatetunene skal opparbeides slik at de er egnet til bruk som nærlekeplass.

Gatetunene er felles privat areal for alle eiendommene innenfor sentrumsformål i Skolegatakvartalet. Gatetunene skal være åpne for allmennheten. Alle gatetun skal gi nødvendig kjøre- og gangadkomst til delområdene og samtidig kunne benyttes av gående og syklende i sentrum.

Gatetunene skal møbleres og deles inn i soner som tar hensyn til beboere og kunders bruk av området og ikke innbyr til gjennomkjøring. Gatetunene GT1 og GT6 skal opparbeides slik at de ikke er tilrettelagt for store kjøretøy, kun for person- og mindre varebiler.

Det er tillatt å spenne segl over gatetun GT7. Forutsetningen for dette er at seglet ikke hindrer allmenn ferdsel gjennom gatetunet.

Se også § 4.11 om avkjørsler og varelevering, for bruksregler.

Det kan etableres parkeringskjellere under gatetunene.

Gatetunene skal utformes slik at de kan lede vann mot Numedalslågen, og ha en dokumentert utforming som fungerer til formålet.

§ 6.4 Torg

Torget er offentlig areal. Det skal opparbeides med varige materialer og møbleres slik at det er egnet som byrom og møteplass. Det tillates uteservering og innendørs serveringsvirksomhet i glasshus med ytre mål inntil 5 m x 8,5 m. Konstruksjonen skal være slik at det kan fjernes uten endringer av eksisterende bygning. Eksisterende trær skal tas vare på.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Støysone - Rød sone H210 og Gul sone H220

Hensynssonene er vist med svart skravur på plankartet. Hensynssonene er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.4.

§ 7.2 Sikringssone frisikt H140

Områdene skal opparbeides etter vegnormalene, håndbok 100 «Veg og gate utforming». Områdene er vist med svart skravur 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 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates. Det tillates utkragede balkonger i høyde 4,7 m over fortau.

§ 7.3 Sone Bevaring kulturmiljø H570

Hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet. Hensynssonen skal sikre kulturmiljøet langs Skolegata. Enkeltbygninger og anlegg er vist på plankartet.

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

b) Endring av kulturminner
Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer så langt det er mulig, tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det kan tillates endret bruk av bygninger når dette ikke reduserer bygningens miljø- og verneverdi.

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.

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

c) Nybygg og tilbygg
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.

Nybygg og tilbygg kan godkjennes innenfor hensynssonen under forutsetning av at miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg og tilbygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

d) Uthuset i felt F 37
Uthuset nordøst i kvartalet skal tas vare på, men kan flyttes innenfor BS37-1 - dersom dette er nødvendig i forhold til utnyttelse av området.

e) Saksbehandling
Før det gis tillatelse til tiltak i hensynssonen skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.
Før det gis tillatelse til riving av bygninger i område F37, skal saken være forelagt kommunens faste planutvalg.

§ 8 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.

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

Innhold

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

§ 1.1 Plankrav 4

§ 1.2. Utbyggingsavtaler 4

§ 1.3. Variert boligsammensetning 4

§ 1.4. Vann og avløp 4

§ 1.5. Energi og klima 5

§ 1.6. Skred og flom 5

§ 1.7. Overvann 6

§ 1.8. Støy 6

§ 1.9. Skilt 7

§ 1.10. Gjerde og hekk 8

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng 8

§ 1.12. Blågrønn andel 9

§ 1.13. Jordvern 10

§ 1.14. Økosamfunn 10

§ 1.15. Tilgjengelighet 11

§ 1.16. Estetikk 11

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø 12

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder 13

§ 1.19. Kabler og ledninger 14

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg 14

§ 1.21. Mobilitet 15

§ 1.22. Parkering 15

§ 1.23. Utforming av avkjørsler 19

§ 1.24. Byggegrenser 19

§ 1.25 Sikkerhet ved brann 21

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

§ 2.1 Boligbebyggelse 21

§ 2.2. Fritidsbebyggelse 24

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

§ 2.4 Råstoffutvinning 31

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

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukture 31

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

Forord til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.1 Plankrav

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

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

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

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

   d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 1.3. Variert boligsammensetning

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

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

§ 1.4. Vann og avløp

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

§ 1.5. Energi og klima

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6. Skred og flom

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

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

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

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

§ 1.7. Overvann

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

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

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

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

§ 1.8. Støy

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

   a) ved etablering av ny støyende virksomhet.

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

   c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.

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

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

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

§ 1.9. Skilt

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

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

   a) sammenhengende markering og reklamebånd.

   b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.

   c) lyskasser.

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

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

   f) som ikke tilfredsstiller kravene til trafikksikkerhet.

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

3) Det er kun tillatt med én løsfotreklame pr. Virksomhet og kun plassert i virksomhetens åpningstid.

4) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame.

5) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.

6) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halv del av vindusflatene på gatenivå. Dette gjelder for sone A i Kongsberg sentrum og i Hvittingfoss sentrum.

Retningslinje:

a. Ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr virksomhet regnes for tilstrekkelig for å finne fram til virksomhetene i gatene i bysentrum og tettsteder. Henvender virksomheten seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo, er det aktuelt med flere skilt. Skiltene plasseres slik at de leder kundene til inngangsdørene. Dersom det er flere virksomheter i samme bygning vil en felles skiltplan skape oversikt.

b. Med tilpasning menes:

- God materialbruk, størrelse, lyssetting og farger tilpasses bygningsmiljøet.
- Skilt bør bare dekke en mindre del av fasaden og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.
- Skal skilt monteres på en skiltkasse, bør skiltkassen inngå som del av fasaden.
- Reklame på vinduer plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd.
- I verneverdig bygningsmiljø eller når skilt plasseres på kulturminner, er det spesielt viktig med tilpasning.

c. Med god kvalitet menes:

- Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

d. For virksomheter som henvender seg på gateplan, er det aktuelt å ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt på inntil 0,5m2, ikke større bredde (utheng) enn 1 m og fri høyde under på minst 2,5 m, ivaretar hensynet til vedlikehold av veg og fortau.

e. I næringsområdene tillates det større skilt. Fortrinnsvis skiltes det med eiendommens navn/hovedvirksomhet. Dersom det er flere virksomheter på eiendommen er det nyttig med en felles skiltplan for hele eiendommen.

§ 1.10. Gjerde og hekk

1) Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen. Fritidseiendommer kan ikke gjerdes inn.

2) Tillatt høyde på gjerde i eiendomsgrensen er maksimalt 1,1 m. Der gjerde er nødvendig som sikring, er det tillatt å sette opp høyere gjerder.

3) Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.

4) Eiendomsgrense mot arealer avsatt til grøntareal, lekeplasser, snarveier, gangsmett o.l. skal markeres med gjerde eller hekk. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller hekk som forhindrer allmennhetens tilgang til disse arealene.

Retningslinje:
Ved behov kan det gjøres sikring av høye skrenter, jernbane, anleggsvirksomhet og næringsvirksomhet som har spesielle behov for å hindre ferdsel over tomta.

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

1) Skjermende vegetasjon mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares.

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

3) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på ubebygd eiendom, før det er gitt tillatelse. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer eller forvaltning av skog og landbruksarealer i LNFR områder.

4) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget. Landskapskvaliteter som ås-profiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.

5) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer er kun tillatt når det er dokumentert at dette er nødvendig for tiltaket.

6) Støttemurer med høyde på over to meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.

7) Etter terrenginngrep skal det beplantes med vegetasjon som er tilpasset områdets karakter. Uønskede fremmede arter skal fjernes.

Retningslinje:

a. Ved planlegging og utbygging bør det tas vare på landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapte kvaliteter. Historiske- og visuelt viktige landskapsformer og randsoner bør bevares i størst mulig grad. Skogkledte ås-profiler bør utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.

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

c. Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, er blant annet eldre frukttrær, eller større/eldre trær eller stauder.

d. Når uønskede fremmede arter fjernes, må det gjøres tiltak for å forhindre at arten(e) sprer seg.

§ 1.12. Blågrønn andel

1) For annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.

2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.
3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til frilufts- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.

4) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.

5) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. Bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven.

Retningslinje:

a. Grønne tak
Begrepet betyr torvtak, sedumtak eller tak dekket med andre vekster.

b. Blågrønn andel
Avsetning av areal til blågrønn andel og uteopphold er viktig av hensyn til naturmangfold, fordrøyning/infiltrasjon og estetikk/miljø. Dette kan være områder med naturlige eller semi-naturlige vannkilder og grønne områder.

c. Barnetråkkregistrering: Der det kan være aktuelt, bør det vurderes å gjennomføre barnetråkkregistrering for nye reguleringsplaner.

d. Grøntdrag:
I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Avstand mellom bolig- og fritidsbebyggelse og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur, bør være mindre enn 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

e. Kantsoner bekker og elver:
Vannressursloven stiller krav til grøntstrukturer langs bekker, regnvannsbekker og elveløp. Bredden på kantsonen skal normalt være minimum 4 meter for bekker og minimum 15 meter langs Lågen. Hva som er en hensiktsmessig kantsone, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tiltak i kantsonen må søkes om til Statsforvalteren, som er vannmyndighet.

f. Turdrag;
Ferdselsårer i tettbebygde områder binder sammen bebyggelse til trafikksikre nettverk.

g. Turveier
Turveier som kan tilfredsstille prinsippet om universell utforming, bør opparbeides med grusdekke i 3 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 3 meter. Alle turveier bør tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Andre turveier kan opparbeides med bredde inntil 2 meter. Deler av turveinettet bør være tilgjengelig med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold bør skiltes.

h. Skiløyper
Skiløypetraseer bør være fremkommelig med skiløypemaskin, ikke gå over vann og ha en bredde på 4,5 meter og lite tverrfall.

i. Snarveier og smetter
For å ivareta gangforbindelser og snarveier ved utbygging og regulering, bør det legges opp til å ha kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, sentrum- og nærsentre, andre tjenestetilbud, andre viktige gangforbindelser og viktige målpunkt. Snarveier som supplerer andre gangforbindelser, må tas vare på, skiltes og utbedres. Gjennomført kartlegging og prioritering av snarveier og smetter i Kongsberg byområde, jf. rapport juni 2019 og temakart i kommunekart, legges til grunn for vurderingene.

j. Kartlagte friluftsområder og korridorer
Temakart over friluftsområder med beskrivelser og verdisetting vurderes og tas hensyn til ved tiltak og regulering.

§ 1.13. Jordvern

1) Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka eller dyrkbar mark går tapt.

2) Når det er nødvendig for tiltaket å berøre dyrka eller dyrkbar mark, kan kommunen kreve at det legges fram plan for jordflytting før det gis tillatelse. Jord fra dyrka mark som må flyttes, skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka mark andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka mark.

3) Jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting, skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark kan igangsettes.

4) I reguleringsplaner der dette er aktuelt, skal slike bestemmelser innarbeides.

§ 1.14. Økosamfunn

Ved utbygging av økosamfunn, skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som definerer klare miljømål og retningslinjer for tiltak og drift.

Retningslinje:

a. Der det gjennomføres utbygging etter økologiske prinsipper, kan kommunen vurdere å gjøre unntak fra krav om utnyttelse, byggehøyder, krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og fra krav til biloppstilling og vegstandard.

b. Forutsetningen for å vurdere unntak er at utbyggingen har mindre klimaavtrykk og påvirkning på miljø, enn ved tradisjonelle utbyggingsmåter. Det kan også være nødvendig å intensivere arealbruken og dermed øke byggehøyden ut over vanlige regler for byggehøyde.

   Miljøoppfølgingsprogrammet skal gjenspeile Økosamfunn Kongsbergs overordnete mål og helhetlige innfallsvinkel. Miljømålene skal gjenspeile en klart mer ambisiøs holdning enn minstekravene i plan- og bygningsloven/tekniskforskrift (TEK).

§ 1.15. Tilgjengelighet

I utbyggingsprosjekter med tre eller flere boenheter, skal minst en tredjedel av boenhetene prosjekteres med alle funksjoner på inngangsplanet, slik at boenhetene tilfredsstiller krav i TEK17 § 12-2 om tilgjengelig boenhet.

§ 1.16. Estetikk

1) Tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og være tilpasset sin funksjon og områdets karakter.

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

3) Containere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn. Dette gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.

4) Større byggverk skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å tilpasse seg den eksisterende eiendoms- og bygningsstrukturen.

5) Kommunen kan kreve at det sendes inn en skisse som viser fasadene mot gate/veg/torg/tun, og foto av bebyggelsen i området, sammen med søknad om tiltak. Skissene eller fotografiene skal vise hvordan tiltaket det søkes om, vil passe inn i sine omgivelser.

6) For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges frem alternative løsninger og stedsanalyse. Det bør også vedlegges estetisk redegjørelse.

7) Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Plasthaller til idrettsformål tillates uten tidsbegrensning.

8) Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau eller store og utstikkende terrasser og balkonger. Fasader på gateplan mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne. Hovedinnganger skal plasseres mot gaterom/torg.

9) Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park i sone A eller for bevaringsverdig bebyggelse i andre områder.

Retningslinje:

a. Tilpasning til områdets karakter betyr at det som skal bygges, skal synliggjøre byens/tettstedets/områdets historie.

b. Tilpasning vurderes ut ifra blant annet målestokk, struktur, høyder, materialbruk, farger og belysning.

c. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.

d. I kommunens bomiljøveileder (vedtatt 29.10.08) finnes gode råd om utforming og plassering av ny bebyggelse.

e. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses gatestruktur, bygningsmiljø og landskap. Bebyggelse eller anlegg med en spesiell funksjon og betydning for fellesskapet, kan tillates å bli mer synlig i gate-/landskapsbildet, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.

f. Innenfor LNFR-områdene bør det legges vekt på at nye tiltak blir tilpasset kulturlandskap, tunform og lokal byggeskikk.

g. Terrasser og balkonger bør framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene. Veranda i hele byggets lengde/bredde, bør unngås.

h. For å unngå fjernvirkning, legger kommunen vekt på at bebyggelsen plasseres med lengde- og møneretning på langs med dalsidene eller lokale markante fall i terrenget. Med fjernvirkning menes hvor synlig bygget er på avstand. Med nærvirkning menes hvordan bygget passer inn i sine nære omgivelser.

i. Estetisk redegjørelse beskriver valg av arkitektonisk utrykk, prinsipper for utforming, farge- og materialbruk, fasadenes proporsjoner, eksteriør og detaljering.

   Nye tiltak bør bidra til at områdets arkitektoniske helhet videreføres. Det bør utarbeides illustrasjonsmateriale i 3D som underbygger beskrivelsen.

j. Varigheten av tidsbegrensete plasthaller må fremgå av søknaden og tillatelsen. Søknader om plasthaller skal inneholde en vedlikeholdsplan. Hallen bør ikke plasseres langs hovedveger eller nær boligbebyggelse. Hallen må plasseres lavt i landskapet eller der den er skjermet av vegetasjon/skog og ha avdempede farger (ikke hvit) og ulik farge på tak og vegger.

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

1) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre kulturminner som kommunen vurderer som bevaringsverdig, unntatt der det kan dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig eller når viktige samfunnsinteresser tilsier det. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming, er tillatt.

2) Ved fasadeendring på kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming.

3) Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner- eller kulturmiljøer, skal utføres slik at det blir tatt hensyn til bevaringsverdiene.

4) Ved tiltak på et kulturminne, skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Fargebruken skal tilpasses stil-epoken ved kulturminnets opprinnelse eller den stilen det har i dag.

5) Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye bebyggelse mot gata sammenkjedes.

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

Retningslinje:

a. Mangfoldet i kulturminner bør ivaretas som del av vår kulturarv. Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjøres med respekt for kulturminner/kulturmiljø og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner kulturminner/kulturmiljø. Videreføring av takform, volum og inndeling av fasadene er spesielt viktig. Alt som bygges, er med å beskrive byens/tettstedets historie. Stilkopiering og rekonstruksjon (ved riving/brann) benyttes kun unntaksvis, slik at utviklingen av bygningsstrukturene er lesbar.

b. En kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) kan være nyttig for å vurdere omfanget av til-/nybygg og behov for tilpasning.

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

d. Ny bruk som sannsynliggjør av bygninger blir tatt vare på er positivt, forutsatt at bygningens egenart ivaretas og betydningen som kulturminne ikke forringes.

e. Veileder for nybygg og restaurering av bebyggelsen på Vestsida fra 1993 viser prinsipper for tilpasning og tilbakeføring av kulturminner.

f. Før det kan bli gitt tillatelse til å fjerne eller vesentlig ombygge et kulturminne, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Se delegeringsreglementet.

g. Ved rehabilitering/vedlikehold av torg og gater i kulturminneområder, bør en ta utgangspunkt i Mal for gateutforming av Vestsida sentrum (26.12.2003).

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter og andre spor etter løkkebrukene skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

2) Der det er søkt om og gitt tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal alle synlige spor måles inn på detaljkart i format som er 1:1000 med en nøyaktighet på +/- 0,5 m., Kulturminner som blir fjernet skal i tillegg fotograferes og beskrives.

3) Det kan gis tillatelse til å bryte steingjerdene, når dette er nødvendig. Steingjerdet må settes i stand der gjerdet er brutt.

4) I tilknytning til byggeområder kan verneverdige løkker inngå i grønnstrukturen, men løkkene kan ikke opparbeides som lekeplass.

5) Ved anleggelse av nye veier som må krysse fegater/steingjerder, skal dette skje mest mulig vinkelrett på fegate/steingjerdet. Det tillates kun 0,5 m grøftebredde i kryssingen.

Retningslinje:

a. I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.

b. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder, skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.

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

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

e. Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, se rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».

f. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen for bevaring kulturmiljø, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.

g. Dersom løkker inngår i grøntstruktur, kan de benyttes til lek og annen rekreasjon, forutsatt at det ikke etableres lekeinnretninger og løkkenes verdi som kulturminne ikke forringes.

§ 1.19. Kabler og ledninger

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

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningslovgivningen, må være i tråd med arealformål, høyde og utnyttelse som er angitt i kommuneplanen eller reguleringsplan. Tiltak som skal stå kortere enn to måneder, faller utenfor denne bestemmelsen.

Unntak: For å legge til rette for økt aktivitet innenfor sentrumsområdene, kan midlertidige tiltak tillates uavhengig av arealformålet på følgende vilkår;

a) Tiltakene skal stimulere til aktivitet og byliv for alle aldersgrupper (se sluttrapport for Byutviklingsprosjektet datert 21.08.2020).

b) I soner egnet for aktivitet i og langs Lågen, kan det etableres vannaktivitet som for eksempel flytende badstue, wakeboard-bane og fiskebrygger.

c) I soner egnet for aktivitet i grøntstruktur, gater og plasser, kan det oppføres midlertidige konstruksjoner for utprøving av kortsiktige tiltak.

d) For midlertidige innretninger som skal benyttes til personopphold, må det tilrettelegges for tilstrekkelig toalettkapasitet.

e) Tiltaket kan ikke være i konflikt med aktuelle byggegrenser.

f) Varighet er inntil 24 måneder. For tiltak i punkt b), kan kommunen fastsette annen varighet.

Retningslinje:
Før tiltaket igangsettes, bør det utarbeides prosjektbeskrivelse som viser hvordan tiltaket er innenfor tillatt bruk. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal prosjektbeskrivelse godkjennes av kommunen.

§ 1.21. Mobilitet

1) Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

2) Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 kvm BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Dette gjelder tilsvarende ved søknad om bruksendring til samme formål eller størrelse.

3) Det skal vurderes tiltak for å redusere behovet for bruk av bil. Store byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedsykkelnettet.

4) Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer.

5) Framkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.

Retningslinje:
Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser. Vekst i persontransport skal fortrinnsvis skje med gange, sykkel og kollektivtransport. Hovedsykkelnettet for Kongsberg og «Felles sykkelplan for Buskerudbyen» skal ligge til grunn i planleggingen.

Parkering for syklister, el-sykler, el-sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy bør være tilrettelagt på en trygg og komfortabel måte som inviterer til økt sykkelbruk og senker terskelen for nye brukere. Kravene til parkering er synliggjort i egen bestemmelse.

Mobilitetsplanen skal blant annet redegjøre for:
Om tiltaket er i samsvar med abc-lokaliseringsprinsipper, antall ansatte, besøksintensitet, omfanget av vareleveranse og ev. godstransport, all transport inn og ut av virksomheten, fordeling av transporten gjennom døgnet og virksomhetens samlede transport per transportmiddel, hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, hvordan miljøvennlig og trafikksikker transport og varelevering fremmes, eksisterende og evt behov for kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende, hvordan deleløsninger utnyttes og behov for ladestruktur.

§ 1.22. Parkering

1) Alle eiendommer skal ha nok plass til parkering på egen eiendom. Krav til parkering kan også løses ved frikjøp, eller ved tinglyst rettighet til reserverte plasser på annen eiendom.

   a) Dersom parkering skal etableres på annen eiendom, skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før rammetillatelse blir gitt.

   b) Dersom parkering løses ved frikjøpsordning, skal dette dokumenteres før rammetillatelse blir gitt.

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

1) Parkeringsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til parkeringsplassene.

2) Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.

3) Når det for tiltaket er krav om mer enn 10 parkeringsplasser i sone A, skal minst halvparten av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse. Det samme gjelder for tiltak med krav om mer enn 20 parkeringsplasser i sone B.

4) Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje, godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene.

5) Der det er krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede, skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser.

6) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

7) Innenfor avsatt areal til parkeringsplasser for bil, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.

Retningslinje:
Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, bør det blant annet tas hensyn til hvilket arealformål parkeringen er tilknyttet, om det er planlagt for langtids- eller korttidsparkering, ladeeffekt (hurtiglading) og hvilke andre muligheter det er til å lade elbil innen gangavstand til det aktuelle tiltaket. Ved fastsettelsen av antallet parkeringsplasser med lademulighet, bør det også tas høyde for hvor stor andelen elbiler som antas å ha behov for lading på det aktuelle området innenfor et tiårs perspektiv.

Med motorsykkel og moped menes ulike typer motorkjøretøy på to hjul med registreringsnummer. Krav til parkeringsplasser for elsykler og andre uregistrerte tohjulinger er omtalt i § 1.23.5.

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm BRA	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 kvm BRA	Min 1,2	Min 1,4	Min 1,7
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 kvm BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter eller tekniske rom til forretningene, inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering for kjøpesenter.

2) Ved tinglyst ordning om bildeling, eller der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antall parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.3 Frikjøpsordning for parkering av bil:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys i sone A som alternativ til å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 175 000 kroner per bilplass per 1.1.2020. Beløpet indeksreguleres den 1.1. hvert år. Byggearbeidet skal ikke igangsettes før innbetaling av beløpet er foretatt. Beløpet skal bidra til å dekke kommunens kostnader med å styrke offentlig parkeringsdekning i sone A. Med parkeringsdekning menes både bil og andre kjøretøy.

§ 1.22.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy:

1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.

2) Sykkel, elsykler og små elektriske kjøretøy skal kunne låses tyverisikkert til et stativ. Minst halvparten av kjøretøyene skal kunne plasseres under tak. Stativene må være fastmontert, plassert og utformet slik at drift og vedlikehold av vei og parkering er enkelt å utføre.

3) Areal avsatt til parkeringsplasser i bod, må komme i tillegg til arealkrav til bod og oppbevaringsplass som fremgår av plan- og bygningslov med forskrifter.

4) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal det legges til rette for å lade elektriske kjøretøy. Andelen plasser med lademulighet fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

5) Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere sykler med lasteplan eller henger.

Retningslinje:
Elsykler og el-sparkesykler og andre former for mikromobilitet krever en annen dimensjonering og tilpasning av parkeringsløsningene. Utbygger bør tilrettelegge stativer og låsemuligheter slik at det er tilpasset en variasjon av ulike typer kjøretøy.

§ 1.22.5 Krav til antall parkeringsplasser for andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy)

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm	1	1	1
Boliger > 30 kvm	3	2	2
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	6	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 kvm BRA	4	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	4	2	2
Annen handel per 100 kvm BRA	4	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter og tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling for kjøpesenter. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

2) Der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antallet parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje:

a. Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser for andre arealformål, skal det legges vekt på;
   i. Type brukere
   ii. Type kjøretøy for de aktuelle brukergruppene
   iii. Om det er langtids- eller korttidsparkering
   iv. Avstand til kollektivtransport, gang- og sykkelveg
   v. Avstand til sykkelparkeringsanlegg
   vi. Om det støtter opp om kommunens lokaliseringspolitikk

b. Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål. Antallet skal dekke både ansatte og besøkende.

Bilparkering	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1 – 2	2 – 6	2 – 6
Restaurant, per 10 seter	1	1 – 6	1 – 6
Gatekjøkken, per 5 årsverk	2	5 – 9	5 – 9
VG skoler, høyskoler, universitet per 10 årsverk	3	3 – 8	3 – 8
Barnehage, barne- og ungdomsskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
Kino, teater, per 10 seter	0,1	1 – 5	1 – 5
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	0,5	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, sykehus per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 -10

Parkering for andre kjøretøy:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	3	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	6	2	2
VG skoler, universitet/ høyskoler, barne- og ungdomsskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	90 %
Barnehage, prosent av antall barnehageplasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	2	1
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	6	4	4
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	2	2	2
Sykehjem, per 10 senger	2	2	1
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	2	2	1

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

1) Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel og parkering, dersom et eller flere av følgende kriterier er til stede:

   a) Boligbebyggelse med avkjørsel til hovedveg eller samleveg som er vist på plankartet.

   b) Boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter knyttet til en avkjørsel.

   c) Boligbebyggelse med mer enn 4 parkeringsplasser for bil knyttet til en avkjørsel.

   d) Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg eller kjørbar gang- og sykkelveg benyttes som kjøreatkomst.

   e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.

2) Der snuplass vil forringe kulturmiljøet, kan det gjøres unntak fra dette kravet. Dette gjelder i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares" eller bygninger/eiendommer som vernemyndighetene mener har høy verneverdi.

3) Nye og eksisterende avkjøringer skal oppfylle fysiske krav gitt av statlig veimyndighet. Maksimal tillatt bredde på avkjøring til boligtomt er 4 m.

4) I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander som hindrer sikten (herunder parkering).

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

1) Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt;

   a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.

   b) nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.

2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:

   a) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og som ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

   b) Etablering og drift av infrastrukturanlegg for veg, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.

   c) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (fiskefremmede tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

   d) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

   e) Tiltak for å redusere forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

f) Tiltak for å redusere erosjonsfare (eks: elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon.)

3) Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa, skal kantvegetasjonen beholdes i størst mulig grad.

Retningslinje:
For vurdering av hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3.

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

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom

1) Byggegrense langs E134 når ikke annet framgår av reguleringsplan.

a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m

b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m

c) På nordsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 100 m

d) På sørsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 50 m

e) Fra Moane tunnel til toppen av Saggrendabakkene: 100m

f) Fra toppen av Saggrendabakkene til kommunegrensen til Notodden: 50 m.

2) Byggegrenser langs kommunale veier, når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
Sone A: Byggegrensen er 2 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg.

Sone B og C: Byggegrensen er 4 m fra ytterkant veiskulder, kant fortau og gang- og sykkelveg. For mindre tiltak er byggegrensen 3 m fra ytterkant vegskulder eller kant fortau og gang- og sykkelveg.

Unntak for alle soner: Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.

3) Byggegrenser langs fylkesveier når ikke annet fremgår av reguleringsplan:

a) I sone A er byggegrensen 15 m.

b) I sone B er byggegrensen 20 m. For Lurdalsveien, Bævergrendsveien, Sandsværveien og Bergmannsveien er byggegrensen 15 meter.

c) Der det er gang- og sykkelveg langs fylkesvei, er byggegrensen 4 meter målt fra veikant gang- og sykkelvei for alle soner.

Retningslinje:
Der det ikke er oppgitt i bestemmelsen hvor avstanden skal måles fra, skal avstanden måles fra senterlinje veg til bygningskroppen/tiltaket.

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal og privat vei, og mot naboeiendom, gjelder ikke for nødvendige støttemurer eller nødvendige terrenginngrep, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

Retningslinje:
Ved vurderingen av om en støttemur er nødvendig, skal det legges vekt på behov for å sikre stabilitet og hindre utglidning. Det skal også vurderes mulige alternative løsninger innenfor regelverket, før det blir gitt tillatelse til støttemurer utenfor byggegrensene.

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

Retningslinje:
Ved prosjektering av rømningsvei med høyderedskap som preakseptert løsning, kan ikke avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje være mer enn 5.0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøyler.

Slokkevannskartet/risiko- og sårbarhetsanlayse for Kongsberg kommune, viser at det ikke er tilfredsstillende slokkevannskdekning i alle deler av kommune. I disse områdene må utbygger gjøre rede for aktuell slokkevannsmengde og påse at mengden slokkevann er i henhold til gjeldene regelverk.

Kongsberg brann og redning kan kontaktes for veiledning om lokale forhold som det må tas hensyn til ved prosjekteringen. Se også veiledning for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Kongsberg kommune.

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

§ 2.1 Boligbebyggelse

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig – hjemmel i pbl § 11-9 nr. 4:

1) Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealer og tilhørende lekeplasser, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

2) Før det blir gitt tillatelse til tiltak, skal det være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder; vei, vann og avløpsanlegg, slukningsvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.

3) Før det kan bli gitt byggetillatelse for boliger, skal det være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen.

4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for boliger, skal det være:

   a) etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg.

   b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

c) etablert lekeplasser eller være inngått utbyggingsavtale om innbetaling til fond.

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:

I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

- Det er kun tillatt med inntil tre boenheter på **Minde** (område 36).

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:

1) I sone A og B skal bebygd areal ikke overstige 40 % (BYA) inklusive overflateparkering.
2) I sone C skal bebygd areal ikke overstige 35 % (BYA) inklusive overflateparkering.
3) Dersom det ikke bygges garasje samtidig med oppføring av ny bolig, skal det settes av et tilstrekkelig areal til fremtidig garasje.
4) Maksimal grense for garasjestørrelse i eldre reguleringsplaner, gjelder ikke.

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:

1) I skrått terreng, skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Det er skrått terreng når det opprinnelige terrenget faller mer enn 1,5 m i husets lengde eller bredde.

2) For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng er det tillatt med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

3) Ved bruk av to pulttak mot hverandre, kan høyeste gesims ha høyde som maksimal tillatt mønehøyde. Minst 3/4 av veggflaten under pulttaket med høyeste gesims skal være dekket av den andre bygningsdelen med pulttak.

4) Ved bruk av skråtak, er det tillatt med arker og takoppløft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takoppløft skal ikke plasseres høyere enn mønehøyden.

5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

§ 2.1.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter:

For boligbebyggelse tillates mindre tjenesteytende virksomheter, utsalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10 % av boligens BRA og 50 % av andre bygninger på eiendommen. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):

1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

	Sone A	**Sone B**	**Sone C**
Boenhet > 60 kvm BRA	50 kvm	100 kvm	150 kvm
Boenhet < 60 kvm BRA	15 kvm	30 kvm	50 kvm
Minimum privat areal per boenhet	5 kvm	10 kvm	50 kvm
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

a) Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.

b) Minimum privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.

c) Minimum areal avsatt til privat uteopphold pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.

d) Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

e) Felles småbarnslekeplass kan inngå som del av arealkrav til MUA.

f) Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til uteopphold.

g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.

h) Maksimal gangavstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:

1) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

Lekeplass:	**Maksimal gangavstand fra boenheten**	**Minimum krav til areal som oppfyller kravene i punkt 6**
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 kvm
Nærlekeplass:	150 m.	1500 kvm
Strøksleikeplass:	500 m.	5000 kvm

2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.

3) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.

4) For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt. Opparbeidet sykkelbane skal være dekket med grus eller asfalt. Flerbruksflater med kunstgress skal ikke benytte gummigranulat.

5) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.

6) Lekeplasser skal ferdigstilles før boliger som utløser kravet til lekeplass blir tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk etter 1. november, skal lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

7) Lekeplasser skal;
   a) opparbeides med god kvalitet.

   b) ha en helning mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.

   c) oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2016.

   d) ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold.

e) være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk.

f) tilfredsstille krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet.

g) plasseres lett tilgjengelig og med trafikksikker adkomst fra boligene.

h) møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område.

Retningslinje:

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

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

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

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

e. Søker må vise i søknaden at lekeplassen er opparbeidet i henhold til gjeldende regelverk og Norsk standard.

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

1) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal kapasitet og trafikksikkerhet på tilførselsveier vurderes og nødvendige tiltak dokumenteres.

2) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det utredes og sikres korridorer på minst 4,5 meters bredde for hovedskiløyper.

3) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det vurderes behov for, og være avsatt nødvendig areal til, allment tilgjengelig parkeringsplass og sanitæranlegg.

4) Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til friområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.

5) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse på Omholtfjell, skal det inntas et rekkefølgekrav om å opparbeide et felles sanitær-/ servicebygg.

6) Ved regulering av område nr. 90 ved Digerhaugmyra, skal hovedskiløype legges om. Det skal bygges ny skibru mellom ny adkomstvei og løypa opp fra Stulstjernet.

7) Utvidelse av adkomstvei til område nr. 55 Gunnes Nordre skal trekkes bort fra strandsonen til Laua. I friområdet tilknyttet hytteområde nr. 55 Gunnes Nordre, kan det etableres et enkelt skitrekk.

Retningslinje:

a. Ved regulering av nye områder på Blefjell og Raje, er det spesielt viktig å vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for nedre del av Buenveien og Rajeveien.

b. Områder som er nummerert i bestemmelsen, er nummer fra innspill inntatt i konsekvensutredningen.

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

1) Fritidsbebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og største nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmurer og pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

2) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

3) Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 til 30 grader. Det er tillatt med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

4) Bygningene skal oppføres i tre og ha jordfarger. Det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

5) Mindre bygninger som uthus, garasje og liknende kan oppføres som egne bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning.

6) Eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område som ikke er plassert i strid med byggegrense mot vann og vassdrag eller verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 100 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

7) Eksisterende fritidsbebyggelse plassert i strid med byggegrenser mot vann og vassdrag, eller over verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 60 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta. Disse bygningene kan ikke utvides i retning mot eller langs vann og vassdrag. Mindre bygninger kan ikke oppføres nærmere vann og vassdrag, enn den eksisterende fritidsboligen.

8) Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 150 m lengde, nye adkomstveger over 150 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt.

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

10) Utelamper skal lyse nedover, og ikke opp mot himmelen (avskjermet). Lyskilden skal være dempet og fargetemperaturen skal være varm.

11) Hyttefeltet **Svarttjern/Dørsjø** (område 86) skal ha lav standard.

Retningslinje:

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

b. Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder, bør det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

c. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensningen mest hensiktsmessig. Slike områder må avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

d. Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, bør bebyggelsen være maksimalt 150 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

e. Verneskoggrensen finnes på Norsk institutt for bioøkonomi sin kartløsning på kilden.nibio.no under kartlag «Eksterne».

f. Det tillattes maksimalt tre utvendige lyspunkt per eiendom, montert på bygningsvegg. Fastmontert utelys bør begrenses til inngangsparti og andre utvendige dører mot uteoppholdsarealer.

g. Det oppfordres til forsiktig bruk av utendørs belysning. Når fritidsboligen ikke er i bruk, bør utendørsbelysning begrenses til ett lyspunkt eller være avslått.

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

§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:

1) Næringsbygg tillates å ha flatt tak, med unntak av områder hvor det i hovedsak er skråtak fra før. Ved bruk av flate tak skal minst 50 % av bebyggelsen ha grønne tak.

2) For næringsområder i sone A skal det vises i utomhusplan en mulig fremtidig utnyttelse på minimum 60 % BYA, eksklusive parkerings- og trafikkareal.

3) Bygninger i sone A og sone B skal bygges med eller tilrettelegges for fremtidig utvikling med minst to plan over terreng.

4) Større næringsområder skal ha vegetasjonsskjerm mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering. Området skal skjøttes slik at det over tid, vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.

5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**
   a) Arealbruk
   I område BF tillates oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg. På en mindre del av bebyggelsen tillates det også forretningsvirksomhet og tjenesteyting med lokalt tilsnitt, som for eksempel bakeri, blomsterbutikk, frisør, mv. Virksomhetene må ha felles inngang med dagligvareforretningen. Innenfor området tillates etablering av nettstasjon ved framtidig behov.

b) Grad av utnytting
Bruksareal for forretningsbebyggelsen skal ikke overstige BRA = 1500 kvm, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare (hvor kundene har tilgang). I tillegg kommer areal til nødvendig parkering.

Det skal ikke være kjøreatkomst mellom vegserviceanlegg og nærbutikk/dagligvare. Nærbutikk/dagligvare kan ikke være større enn oppgitt i § 2.3.7.2 pkt. 4. Arealene mellom vegserviceanlegg og forretning skal deles/holdes atskilt med grønnstruktur.

Retningslinje:
Krav til utnyttelsesgrad på minimum 60 % av BYA må leses i sammenheng med krav til grønne arealer i § 1.12. Muligheten for å øke utnyttelsesgraden, ligger i å benytte takarealer for å oppfylle deler av kravet til grønne eller blågrønne arealer.

§ 2.3.2 Utendørslagring:
Utendørslagring for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Det kan kun bli gitt tillatelse til utendørslagring, når det er helt nødvendig for å kunne drive virksomheten og lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 2.3.3. Sentrumsformål, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, infrastrukturanlegg og grav- og urnelunder:
1) For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 %, eksklusive parkerings- og trafikkareal.

2) Bygninger i sone A og sone B skal bygges over minst to plan over terreng, eller tilrettelegges for framtidig utvidelse med minst to plan over terreng.

3) På kirkegårdene og grav- og urnelundene tillates enkel tilrettelegging for bruk som park.

4) I områder avsatt til andre typer bebyggelse kan det plasseres kommunaltekniske anlegg, renseanlegg, avfallsanlegg, vann- og avløpsanlegg, energianlegg og annen bebyggelse for infrastruktur.

   I natur- og friluftsområder skal bygningene skal ha jord-/steinfarger og det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

§ 2.3.4. Idrettsanlegg:
1) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille krav i § 1.23.1.

2) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

§ 2.3.5. Kombinerte formål:
1) For alle kombinerte formål gjelder bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål.

2) I områder avsatt til kombinerte formål skal følgende gjelde:

   a) **Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R**
   Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

Unntaket er **området beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk.** Dette området kan benyttes til bolig, forretning og næring (A-næring). Bygninger beliggende langs Stiksrudgata skal kun benyttes til boligformål. Abels gate 7 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

b) **Edvardsløkka, Raumyr** kan benyttes til bolig, offentlig/privat tjenesteyting, A-næring og/eller handel som betjener nærområdet.

c) **Frogsvei 50** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

d) **Henriette Hopes vei 5 på Raumyr** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

e) **Området ved Raumyr**
Området kan benyttes til offentlig og/eller privat tjenesteyting, næring (A-næring), boliger og én dagligvareforretning.

f) **Withs gate/Olavs gate BK-banen/Mønsterplassen** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

g) **Området ved Drammensveien/Eikerveien/Baneveien**
Området kan benyttes til næring (A-næring), bolig, serviceanlegg og/eller forretning.

h) **Området ved Kongsberghallen**
Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting og/eller idrett. Mindre deler av området kan benyttes til bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

i) **Numedalsveien** (nord for Kongsberghallen)
Områdene kan benyttes til plasskrevende varehandel og/eller næringsformål (B-næring)

j) **Toppen**
Områdene i Basserudåsveien og Basserudåsknatten kan benyttes til industri/lager, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.

k) **Gluggeløkka**
Området kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting, bensinstasjon og/eller næring. Byggehøyden skal varieres innen området.

l) **Tislegård**
Tislegårdsveien 17: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).
Landstads gate 16: Området kan benyttes til boliger og/eller offentlig/privat tjenestyting.
Gamle Gomsrud vei 2 og 4: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

m) **Sandsværveien 228** (gbnr 7387/41) kan benyttes til tjenesteyting, kontor og/eller bolig.

n) **Kongsgårdsmoen**
Landsverkveien 1 kan benyttes til forretning, industri og/eller lager med mer, slik der er beskrevet i reguleringsplanen.
Bergmannsveien 253 (gbnr 113/98) kan benyttes til bolig og/eller næring.
Sportsveien 1 B (gbnr 113/29/38) og Sportsveien 1 c (gbnr 113/193) kan benyttes til bolig og/eller næring.

o) **Saggrenda**
Området nedenfor Sakkerhusene kan benyttes til parkering, friområde og sanitæranlegg som betjener friområder og bobiler.

p) **Kisgruveveien 10** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

q) **Bergmannsveien 300** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

r) **Funkelia**
Område kan benyttes til fritids- og turistformål og/eller til fritidsbebyggelse inkl. forretning tilknyttet turistformålet.

s) **Hvittingfoss**
Sentrumsveien 66 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting
Sentrumsveien 62 kan benyttes til næring (A-næring) og/eller forretning.

§2.3.6. Fritids- og turistformål, områder avsatt til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse og områder avsatt til kombinert idrettsanlegg og fritids- og turistformål:

1) Ved regulering av nye områder til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, kan det tillates privat fritidsbebyggelse.

2) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille de krav som fremkommer av § 1.23.1.

3) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

4) Område 5D på vestsiden av Kruttmølleveien rett sør for skikroa, kan bygges ut med konsentrert-/blokkbebyggelse.

Retningslinje:
Innovasjon Norges prinsipper for bærekraftig reiseliv bør være premiss for utvikling av reiselivet i Kongsberg.

Ved reiselivsutvikling i Gruveåsen bør virkemidler i rapporten *Skånsom reiselivsutvikling i Gruveåsen* (Mimir, mars 2020) tas i bruk.

§2.3.7.1 Lokalisering av næringsbebyggelse og bebyggelse til fritids- og turistformål:

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

a) **A-næring:** Lokalisering i sone A, inkludert Raumyr.

b) **B-næring:** Lokalisering i sone B. Blant annet Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdmoen, Bingeplass, Gomsrud (Industriveien og Gomsrud teknologipark), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvittingfoss og områder ved Numedalsveien.

c) **C-næring:** Lokalisering i sone C. Blant annet Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gbnr 104/76 kan det i tillegg, tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg. På Toppen gbnr. 132/12 kan det i tillegg, tillates bevertning i form av vegserviceanlegg.

d) **Majorplass**: Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drift av anlegget.

2) Eksisterende virksomheter som er plassert i strid med lokaliseringskriteriene, kan utvides med maksimalt 50 kvm. Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:
Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvittingfoss.

Retningslinje:

1. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte, eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA, bør det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Se retningslinjer til § 1.21 om mobilitetsplan. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.
2. Det bør vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.
3. Sone A:
Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
4. Sone B:
Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
5. Sone C:
Resten av kommunen. Sone for C-næringer.

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

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

a) Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, A-næringer, kultur, interne gater og torg, lekeplass, grøntstruktur og kollektivknutepunkt. I handlegate skal første etasje forbeholdes handel og publikumsrettet service.

b) Sone A i Hvittingfoss sentrum: Offentlig og privat tjenesteyting, servicetilbud og detaljhandel for det lokale markedet.

c) Jondalen og Efteløt: Detaljhandel og offentlig/privat tjenesteyting og servicetilbud som betjener nære boligområder for det lokale markedet.

d) Innenfor sone B kan offentlig og privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.

e) Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres i følgende områder:
Kongsgårdmoen, Skrubbmoen, Bingeplass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvittingfoss, Numedalsveien og området Toppen Hagesenter.

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

2) I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/sentrumsformål.

3) Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom.

4) Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner. Bebyggelsen kan være på inntil 1500 kvm BRA, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare.

Retningslinje:

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

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

Utenfor sone A kan nyetableringer i denne perioden, plasseres på Trollerudmoen, Edvardsløkka, Lurdalsveien ved Frydenbergåsen, i Efteløt, Heistadmoen og i Jondalen.

§ 2.4 Råstoffutvinning

For områder for råstoffutvinning som massetak, steinbrudd o.l. skal støynivåer og driftstider være avklart i reguleringsplan.

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

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer

1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.

2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.

4) Mindre tiltak tillates oppført i grøntstrukturer dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende friluftsområdet.

6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.

7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.

8) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

10) Der kjøreveger krysser arealer med grønnstruktur, stier eller skiløyper, skal det legges til rette for tilgjengelig kryssing for myke trafikanter.

Retningslinje:

a. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større grønnstrukturarealer.

b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.

c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs veger som krysser over grønnstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.

d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.

e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

I Forsvarets område på Heistadmoen, kan det i tillegg til Forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (se veileder til T-1442/2016, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

5. Landbruks-, natur,- friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.

3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

5) Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

Tiltakene kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Ved gjennomføring av tiltak i LNFR-områder der det er registrert uønskede fremmede arter, skal disse kartlegges og håndteres slik at det ikke er fare for naturmangfoldet.

§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som nevnt i § 5.1 bokstav a-f kan likevel tillates.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene, kan det tillates tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ved tiltak på eksisterende boliger, gjelder § 2.1 tilsvarende så langt de passer. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende så langt de passer.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom.

Det kan gis bruksendringstillatelse med formål å ta vare på verneverdige bygg med høy kulturhistorisk verdi (eksempler kan være gamle skogshusvære, fløtningsstuer og seterbuer).

§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b

a) Boligbebyggelse

Det tillates maksimalt 10 boenheter, inklusive eksisterende bebyggelse, i samme gruppe. Det kan tillates fradeling til og oppføring av inntil 6 nye boenheter til boligformål, i samme gruppe. Det tillattes maksimalt 100 nye boenheter i disse områdene i løpet av en planperiode.

Bebyggelsen skal være lokalisert slik at den ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Nye boenheter skal lokaliseres slik at de benytter eksisterende avkjøring fra offentlig veg som er godkjent av vegmyndigheten. Ny adkomstvei til de nye boenhetene kan være maksimalt 100 meter.

Ved fradeling eller oppføring av nye boenheter, skal det vurderes om det er behov for tiltak for å fremme trygg skolevei.

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge en utomhusplan for inndeling av tomtene som viser tomter, interne veger og ev. felles lekeareal.

For områder som utbygges med 6 nye boenheter, skal det opparbeides fellesareal for lek

og felles opphold. Kvalitetskravene til lekeplass i § 2.1.6 gjelder.

Ved utbygging av nye boenheter og tiltak på eksisterende boliger, gjelder bestemmelsene i § 2.1 tilsvarende så langt de passer.

b) Fritidsbebyggelse
Det er ikke tillatt med etablering av nye fritidsboliger i disse områdene. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende.

c) Næringsbebyggelse
Det er tillatt med næringsvirksomhet på landbrukseiendom. For oppføring av nye bygninger og bruksendring av eksisterende bygninger til næringsvirksomhet, gjelder følgende:
Det kan tillates

- oppføring av én ny bygning pr. landbrukseiendom på inntil 200 kvm BRA til egen næringsvirksomhet,

eller

- bruksendring av inntil 200 kvm BRA i eksisterende landbruksbygninger til egen næringsvirksomhet.

Ved søknad om oppføring av nytt bygg eller bruksendring til næringsvirksomhet, skal det leveres dokumentasjon som nevnt i retningslinje nedenfor, bokstav d.

Oppføring av bygninger eller bruksendring av eksisterende bygg for utleie til andre næringsvirksomheter er ikke tillatt.

På landbrukseiendommer i disse områdene, kan det tillates oppføring av inntil 4 bygninger på inntil 50 kvm for overnatting knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Det skal dokumenteres at tiltak som omfatter ny næringsbebyggelse eller bruksendring til dette, ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet, se retningslinje.

Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet på bolig- eller fritidseiendommer i disse områdene. Virksomhet som nevnt i § 2.1.4 kan likevel tillates.

Retningslinje:

a. Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.

b. Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.

c. Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

d. Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
   - Kulturminner/kulturmiljøer
   - Nøkkelbiotop/rødlisteart
   - Samfunnssikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
   - Dyrket mark

- Verna vassdrag (Vassdrag som hører til 015/2 Skrimfjellområdet og 015/1 Siljanvassdraget)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)
- Produktivt landbruksareal (foreliggende NIJOS-registreringer)
- Geologiske ressurser (registreringer fra NGU)
- Vannforsyningskilde/resipient
- Viktige kulturlandskap (Jfr Grønn plan for jordbrukets kulturlandskap, Kongsberg kommune 1995)
- Bygning med bevaringsverdi (Jfr Bevaringsplan for Kongsberg byområde og for Sandsvær og bygdene 1987/2004, samt SEFRAK-registreringer)
- Viktige friluftsområder spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftsinteresser)
- Viltbiotop / trekkrute (Jfr viltkart og MIS-registreringer)
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l (må beskrives i hvert tilfelle).
- Trafikksikker adkomst
- Nabobebyggelse
- Bebyggelsesstrukturen på tunet

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone.
Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)

1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.

2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR ved søknad om tiltak.

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)

For områder innenfor hensynssone høyspentanlegg, er det ikke tillatt med byggetiltak uten tillatelse fra ledningseier. Det er heller ikke tillatt med høy vegetasjon.

§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810)

Før utbygging i den enkelte hensynssone skal det være vedtatt ny felles reguleringsplan for hele hensynssonen.

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

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

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

§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570)

1) I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg, tilbygg og anlegg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses

bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner og material- og fargebruk.

2) For områdene gjelder bestemmelsene i § 1.17 og 1.18.

§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner gjelder bestemmelsene i tilhørende lov og forskrifter.

For hensynssonene H730-1, 2 og 3 ved middelalderkirkene Hedenstad, Efteløt og Komnes, gjelder følgende bestemmelse:

Den middelalderske kirkegården/kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945, skal ikke brukes til gravlegging. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)

1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.

2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)

Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynssonene H560_1 og H560_2 er områder med stort innhold av kambrosilur-bergarter som gir kalk- og næringsrik jord.

8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5

§ 8.1. Planens virkeområde

Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

§ 8.2.1. Arealformål:

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealbruken i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen. Med detaljering menes ytterligere oppdeling i underformål, mindre grøntstruktur, lekeplasser, friområder, felles grøntområder, skjermsoner og avkjørselspiler, tomtedeling, byggegrenser og annen inntegning på plankartet mv.

Der motstriden kun skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

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

§ 8.2.2. Bestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan, går arealdelen foran.

Unntak:

- **Grad av utnytting**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.

- **Byggehøyde**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.

- **Sentrumsplanen:** Bestemmelsene i sentrumsplan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumsplanens inntegning av handlegater.

- **E134**: Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

Retningslinje:
Kommuneplanens arealdel opphever ikke eldre reguleringsplaner. Vedtatte reguleringsplaner gjelder derfor side om side med arealdelen.

Hvis arealdelen og eldre reguleringsplaner har bestemmelser om samme tema, og disse bestemmelsene ikke er like, forekommer motstrid. Motstrid betyr at flere regler motsier hverandre. Da er hovedregelen at de nyeste reglene, går foran de eldre reglene. Her finnes det likevel noen unntak, som bestemmelsen ovenfor viser.

Reguleringsplaner som er nyere enn arealdelen og som har regler som strider mot bestemmelser i arealdelen, gjelder alltid foran arealdelen.

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

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

2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

Det er ikke nødvendig å sende inn utomhusplan for tiltak som i liten grad påvirker utearealer eller når det ikke er nødvendig for å vise plassering.

Retningslinje:

Innhold:

a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

b. Planen skal vise følgende:
   a) Tiltakets plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv for bygninger).
   b) Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
   c) Vegetasjon (eksisterende og nyplanting) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
   d) Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
   e) Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
   f) Plassering og utforming av lekeplasser.
   g) Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
   h) Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
   i) Parkering for bil og sykkel.
   j) For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
   k) Bortleding av overflatevann, slukplassering.
   l) Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
   m) Eventuelle utelagringsplasser.
   n) Skilt, reklame, og flaggstenger.
   o) Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomta og fellesareal.

10. Begrepsforklaringer

Begrep:	**Beskrivelse:**
Hovedvei	Europavei og fylkesvei/riksvei
Samlevei	Samleveier er kommunale veier som har en blandet funksjon, dels som hovedvei eller med tilknytning til hovedvei.
Atkomstvei	Atkomstveier er boligveier, i boligfelt, fra en eller flere husstander til samleveien.
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone B:	Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone C:	Resten av kommunen. Sone for C-næringer.
A-næring	Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring.
B-næring	Næring med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet.
C-næring	Areal- eller transportkrevende næring.
Handel med Plasskrevende varer:	Salg der mer enn 50 % av vareutvalget utgjør større varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Detaljhandel:	salg av varer til private husholdninger
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolighus med inntil 4 boenheter, samt kjede- og rekkehus. Alle med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor pbl § 29-4.
Blokkbebyggelse:	Andre større boligbygg med flere enn fire boenheter.
Kulturminne:	Spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
Kulturmiljø:	Områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.
Bevaringsverdi:	Kulturminner merket med bevaringsverdi i Temaplan bevaring for Kongsberg byområde vedtatt 16.04.04, kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan og andre kulturminner identifisert av vernemyndighetene.
Verneskoggrense:	Verneskoggrensen fremgår av kartet «Verneskog i Kongsberg», vedtatt 28.09.93.
Bymarka:	LNFR-områder og grønnstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.
Fremmede uønskede arter:	Arter med stor eller svært stor økologisk risiko (tidligere kalt svartelistede arter).
Publikumsrettet virksomhet:	Virksomhet som retter seg mot allmennheten, følger vanlige åpningstider, som er åpent for publikum uten forhåndsavtale, ikke har tildekkede vinduer og har inngang fra fortau/torg.

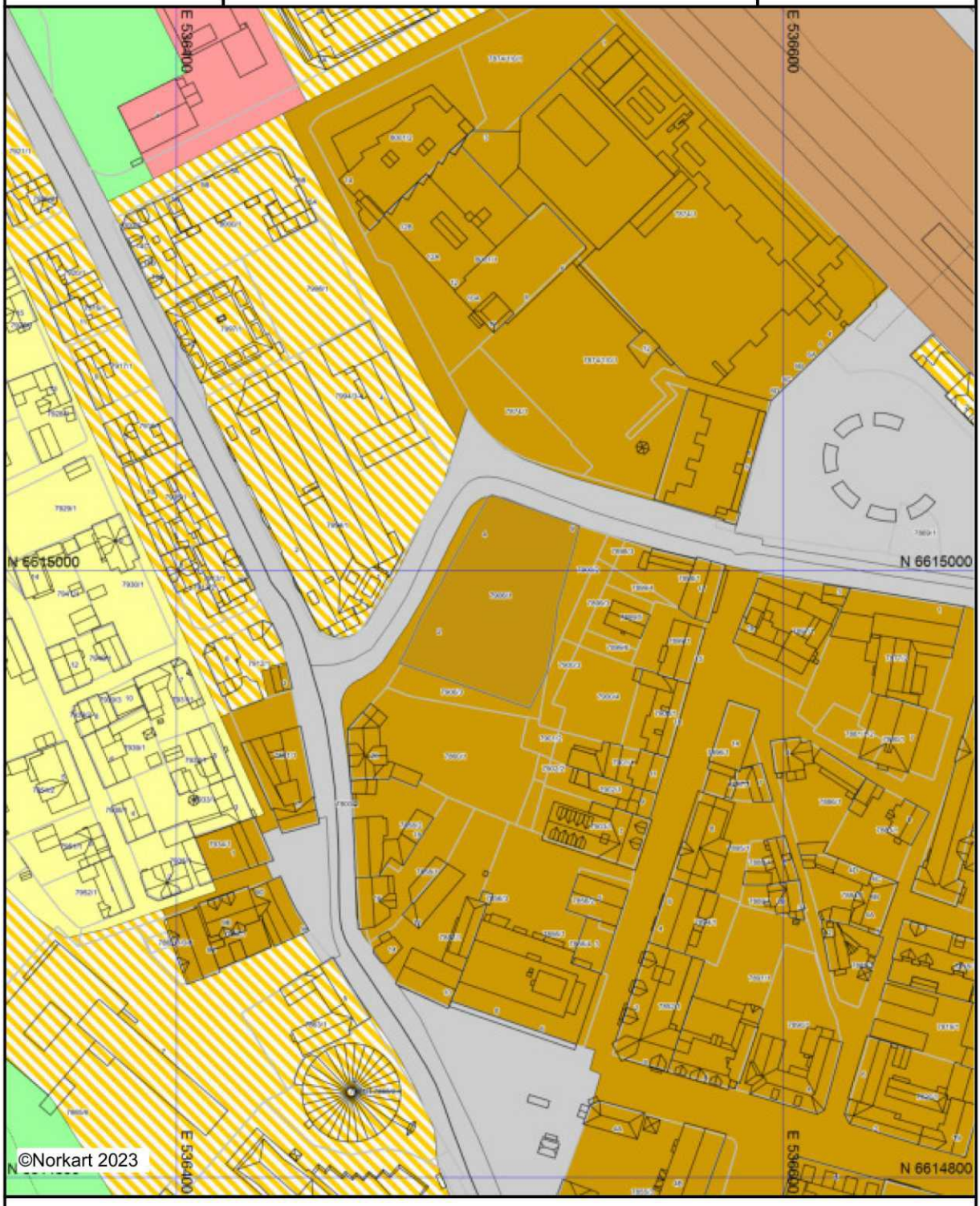
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7906/1
Adresse: Kongens gate 2
Utskriftsdato: 06.02.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Abc Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Midtlinje vassdrag
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Samleveg bro - framtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Skitrekk - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende

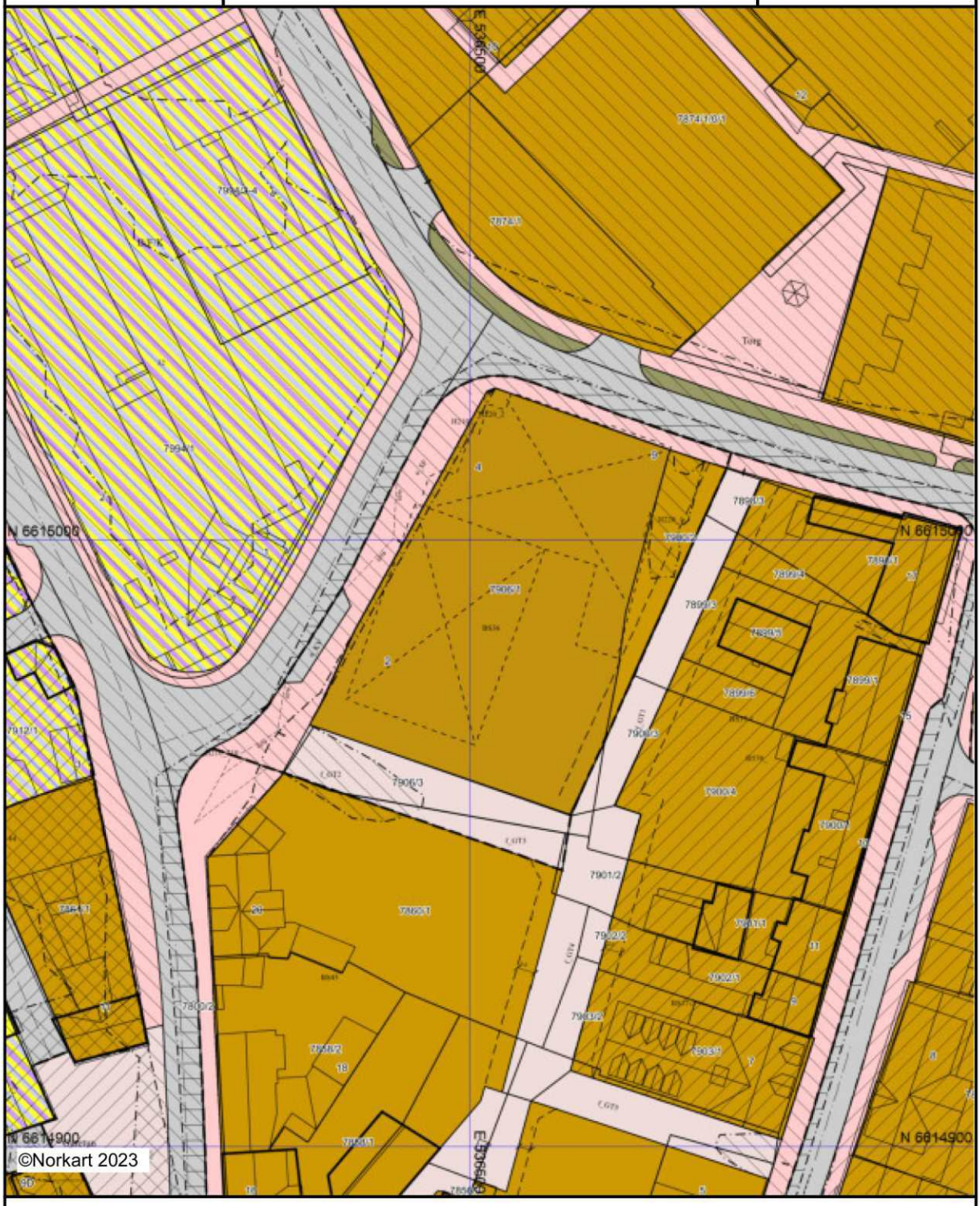
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7906/1
Adresse: Kongens gate 2
Utskriftsdato: 06.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen,syk
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Undervisning
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NOVA PARK 1 EIERSEKSJONSSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

25.04.2023

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	FELLES	BOLIG	NÆRING	PARKERING
Felleskostnader brøk bolig	1	1 981 000	1 980 720	0	0
Felleskostnader brøk næring	2	36 000	0	35 280	0
Tv / bredbånd	3	403 000	402 240	0	0
Parkering	4	183 000	0		182 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 603 000**	**2 382 960**	**35 280**	**182 400**
DRIFTSUTGIFTER					
Revisjon		-10 000	-9 678	-322	0
Forretningsførerhonorar		-121 000	-117 106	-3 894	0
Styrehonorar		-125 000	-120 978	-4 022	0
Arbeidsgiveravgift		-17 000	-16 453	-547	0
Forsikringer		-225 000	-217 760	-7 240	0
Drift og vedlikehold bygninger - Felles		-150 000	-145 173	-4 827	0
Drift og vedlikehold bygninger - Boligdel		-200 000	-200 000	0	0
Drift og vedlikehold heiser		-100 000	-100 000	0	0
Drift og vedlikehold utearealer		-150 000	-150 000	0	0
Drift og vedlikehold garasjeanlegg		-183 000	0	0	-183 000
Kommunale avgifter - Vann og avløp	5	0	0	0	0
Kommunale avgifter - Renovasjon	5	0	0	0	0
Energi - Fellesarealer		-200 000	-200 000	0	0
Vaktmestertjenester - Felles		-50 000	-48 391	-1 609	0
Vaktmestertjenester - Boligdel		-100 000	-100 000	0	0
Renhold		-200 000	-200 000	0	0
Tv / bredbånd		-403 000	-403 000	0	0
Andre driftskostnader		-25 000	-24 196	-804	0
SUM DRIFTSUTGIFTER		**-2 259 000**	**-2 052 735**	**-23 265**	**-183 000**
ÅRSRESULTAT		**344 000**	**330 225**	**12 015**	
			96,00 %	***3,49 %***	

FORUTSETNINGER			
Boligseksjoner / areal	80	5 895	96,78 %
Næringsseksjoner / areal	1	196	3,22 %
Total	81	6 091	100,00 %
Parkeringsplasser	76		

1 - Felleskostnader bolig	kvm/BRA	kr 28,00	Eierbrøk
2 - Felleskostnader næring	kvm/BRA	kr 15,00	Kun bolig
3 - Digital-tv / bredbånd	pr seksjon	kr 419	
4 - Parkering	pr plass	kr 200	

5 - Vann og avløpsavgift, renovasjon og eiendomsskatt faktureres til seksjonseier direkte fra kommunen.

Startkapital til sameiet tilsvarende 2 * kr 28,- pr kvm/BRA kommer i tillegg og kreves inn etter overtagelse

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Normalt prisstigning fra første gangs salg til overtagelse må påregnes.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Notater

Notater

Notater

Kongens gate 2C

Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kongsberg International School (1-...	7 min
192 elever, 10 klasser	0.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.)	16 min
368 elever, 21 klasser	1.3 km
Madsebakken skole (1-7 kl.)	6 min
297 elever, 20 klasser	2.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
387 elever, 32 klasser	1.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
359 elever, 27 klasser	1.7 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	3 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	3 min
850 elever, 31 klasser	0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate	0 min
Totalt 10 ulike linjer	0 km
Kongsberg stasjon	4 min
Linje F5, R12, R13	0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Dampsaga barnehage (0-6 år)	7 min
76 barn	0.6 km
Kongsberg Montessori barnehage (1-...	11 min
29 barn	1 km
Sølvstuffen barnehage (1-5 år)	12 min
27 barn	1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	2 min
Coop Mega Berjasenteret	3 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Berja Senter	3 min
Vitusapotek Berja Senter	3 min
Kongsberg Vinmonopol	13 min

SPORT

Flåtalandet sandvolleyballbaner	4 min
Kongsberg idrettshall	6 min
EVO Kongsberg	3 min
Sense trening og helse	5 min

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

—

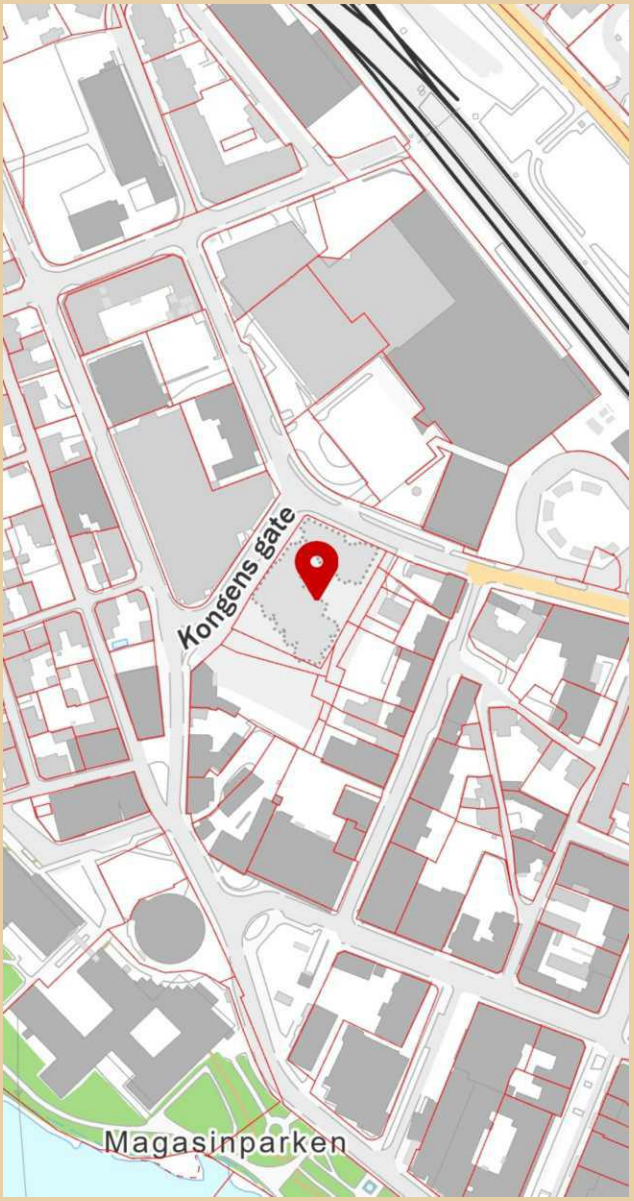
Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Kongens gate 2C, 3611 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290835**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301466460**
Gårdsnummer **7900**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 290,1 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 290,1 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **75,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **79,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **342 470 kWh**

Kongens gate 2C, 3611 KONGSBERG

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Kongens gate 2 er et nybygg.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (21)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kongens gate 2C	301466460	H0101	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0102	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0201	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0202	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0203	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0204	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0301	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0302	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0303	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0304	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0401	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0402	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0403	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0404	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0501	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0502	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0503	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0504	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0601	0	0	
Kongens gate 2C	301466460	H0602	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kongens gate 2C	301466460	H0603	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.06
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Beregningsdato	05.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Kongsberg
Klimakorreksjonsfaktor	1.21
Årsmiddeltemperatur	5.80 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 827,68 m²
Areal tak	843,10 m²
Areal gulv	840,80 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	857,92 m²
Oppvarmet BRA	4 290,10 m²
Oppvarmet luftvolum	11594,10 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,00 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	90,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,34 h^{-1}
Lekkasjetall dato	26.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,26 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,02 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,99	45,12 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	10,00 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	1,71	44,88 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		82,98 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	136,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,08
2	Tak	0,02
3	Gulv	0,03
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,08
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,38**
6	Infiltrasjon	0,02
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,40**
7	Ventilasjon	0,11
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,51**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	21,01	0,14	21,15	1,00	21,14
1b Ventilasjonsvarme	2,40	0,00	2,40	0,88	2,72
2 Varmtvann	25,05	3,21	28,27	1,50	18,78
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	8,24	0,00	8,24	1,00	8,24
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**85,64**	**3,36**	**88,99**	**-**	**79,83**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	342 470	79,83
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**342 470**	**79,83**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**342 470**	**80**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	159 515	37,18
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	102 372	23,86
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	80 583	18,78
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**342 470**	**79,83**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**342 470**	**79,83**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	75,69	1,00	75,69
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**75,69**		**75,69**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	75,69 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongens gate 2C - C101, 3611 Kongsberg
Gnr. 7900, Bnr. 2, Snr. 1, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260351

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
