

OBOS Block Watne AS

336R-12

# STERTEBAKKE REGULERINGSENDRING PLANBESKRIVELSE

---

Dato: 23.03.2021

Versjon: Høring



## Dokumentinformasjon

**Oppdragsgiver:** OBOS Block Watne AS  
**Tittel på rapport:** Planbeskrivelse, 336R-12 Stertebakke reguleringsendring  
**Oppdragsnavn:** Stertebakke Reguleringsendringer  
**Oppdragsnummer:** 626241-05  
**Utarbeidet av:** Ingvild Johnsen Jokstad, Margit Opsahl og Kenneth de Gala  
**Oppdragsleder:** Kenneth de Gala  
**Tilgjengelighet:** Åpen

|                |             |                                                              |                      |           |
|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
|                |             |                                                              |                      |           |
| 03             | 15.03.21    | Flere punkter er endret etter innspill fra administrasjonen  | KDG /IJJ/ MO         | KDG       |
| 02             | 07.08.20    | Lagt inn utdypende redegjørelse for endringer i bestemmelser | MO/KDG               | KDG       |
| 01             | 30.06.20    | Planbeskrivelse                                              | KDG /IJJ/ MO         | IJJ       |
| <b>VERSJON</b> | <b>DATO</b> | <b>BESKRIVELSE</b>                                           | <b>UTARBEIDET AV</b> | <b>KS</b> |

## Forord



OBOS Block Watne AS har igangsatt arbeid med å utvikle et ubebygget boligområde på Stertebakke i Kongsberg kommune. Planområdet er en del av et allerede regulert boligområde i en helhetlig plan for et større område av Gamlegrendåsen. I detaljeringsfase av utbyggingsprosjektet har man sett behov for mindre endringer reguleringsplanen for å få til fornuftige og gode løsninger og man har også sett potensiale for å kunne åpne for høyere utnyttelse av området.

Asplan Viak AS v/landskapsarkitekt Margit Opsahl har vært engasjert i arbeidet med å utforme landskapsplan / plan for organisering av boligområdet. Planleggere Kenneth de Gala og Ingvild Johnsen Jokstad har stått for utarbeidelse av forslag til reguleringsendring.

Kongsberg, 23.03.2021

Kenneth de Gala  
**Oppdragsleder**

Ingvild Johnsen Jokstad  
**Kvalitetssikrer**

# Innhold

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. BAKGRUNN FOR PLANENDINGEN OG HOVEDINNOLD.....</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>2. PLANOMRÅDET OG AVGRESNING .....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>3. FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER.....</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>4. DAGENS SITUASJON VED PLANOMRÅDET.....</b>                          | <b>8</b>  |
| 4.1. Eksisterende bebyggelse.....                                        | 8         |
| 4.2. Topografi og landskap.....                                          | 8         |
| 4.3. Kulturminner og kulturmiljøer .....                                 | 9         |
| 4.3.1. Steingjerder og andre kulturminner .....                          | 9         |
| 4.3.2. Bygninger .....                                                   | 10        |
| 4.4. Friluftsinteresser og rekreasjon/lek.....                           | 10        |
| 4.5. Naturverdier .....                                                  | 10        |
| 4.6. Trafikkforhold .....                                                | 12        |
| 4.6.1. Vegsystem og adkomst .....                                        | 12        |
| 4.7. Sosial infrastruktur og gang-/sykkelvegforbindelser .....           | 13        |
| 4.8. Teknisk infrastruktur.....                                          | 14        |
| 4.8.1 Vann og avløp.....                                                 | 14        |
| <b>5. FORSLAG TIL PLANENDRING .....</b>                                  | <b>15</b> |
| 5.1. Illustrasjonsplan .....                                             | 15        |
| 5.1.1. Boligfeltene FS-C2 og FS-C6 -> BFS-C6.....                        | 16        |
| 5.1.2. Boligfeltene FS-C1 og FS-C7 -> BFS-C7 .....                       | 16        |
| 5.1.3. Oppsummering av antall boenheter og tilgjengelige boenheter ..... | 16        |
| 5.1.4. Vegarealer og parkering .....                                     | 17        |
| 5.1.5. Adkomst til tomtene .....                                         | 17        |
| 5.1.6. Lekeplasser .....                                                 | 17        |
| 5.1.7. Renovasjon.....                                                   | 17        |
| 5.1.8. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm. ....         | 18        |
| 5.2. Beskrivelse av reguleringsendringene .....                          | 18        |
| 5.2.1. Redegjørelse for planendringene .....                             | 19        |
| 5.2.2. Nærmere informasjon til og redegjørelse for enkelttema .....      | 21        |
| <b>6. VIRKNINGER AV PLANENDRINGEN .....</b>                              | <b>31</b> |
| 6.1. Støy .....                                                          | 31        |
| 6.2. Landskapsvirkning.....                                              | 31        |
| 6.3. Kulturminner.....                                                   | 31        |
| 6.4. Naturverdier og forhold til Naturmangfoldloven .....                | 31        |
| 6.5. Forhold til naboplan 437R .....                                     | 31        |
| 6.6. Forhold til utnyttelsesgrad.....                                    | 32        |
| <b>7. PLANPROSESS .....</b>                                              | <b>32</b> |
| <b>8. SAMFUNNSIKKERHET .....</b>                                         | <b>32</b> |





## 1. BAKGRUNN FOR PLANENDINGEN OG HOVEDINNHold

OBOS Block Watne er eier av eiendommene innenfor planområdet og har igangsatt planlegging av etablering av boliger her. Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplaner for området for å oppnå en mer fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse av tomtene. I planleggingen/prosjekteringen har man sett at tomtene har større potensiale for utbygging enn det dagens reguleringsplan tillater, og man ønsker å utnytte dette potensialet.

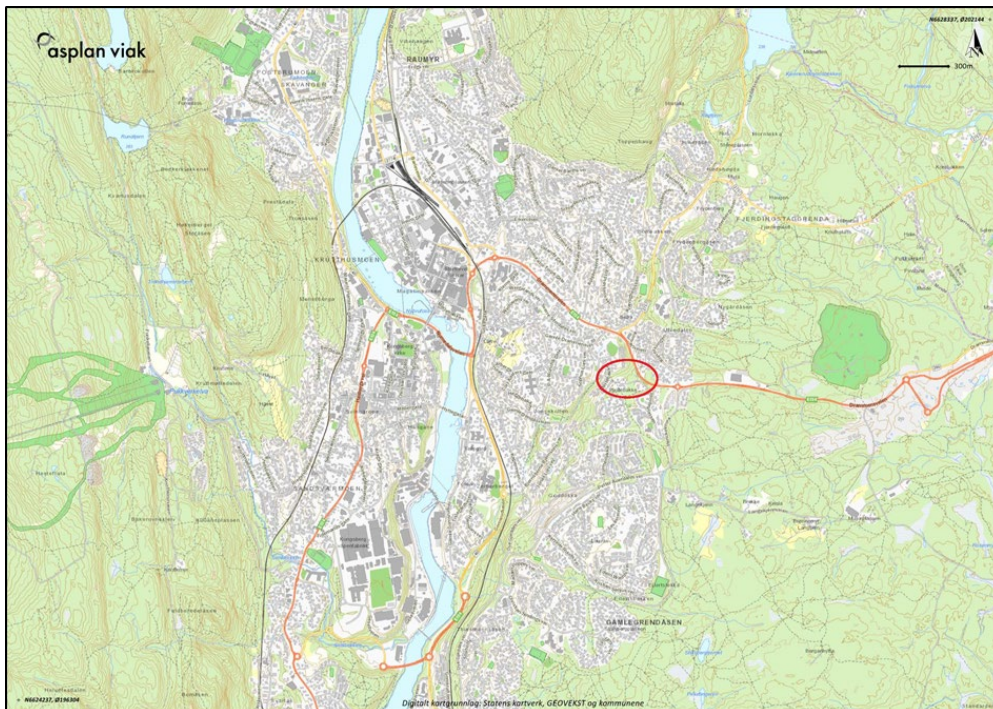
Hovedpunktene i forslaget til planendring er som følger:

- Flytting av byggegrense til 15 meter fra midt regulert fylkesvei/Drammensveien
- Sammenslåing av delfelt FS-C2 og FS-C6 til ett delfelt BFS-C6, og delfelt FS-C7 og del av FS-C1 til ett delfelt BFS-C7
- Økning av tillatt antall boenheter innenfor det «gamle» delfeltet FS-C2. Felt FS-C2 utgår og blir en del av det totale antallet for nytt felt BFS-C6.
- Stadfeste avkjørsel til delfelt BFS-C6
- Forkorting av regulert støyskjerm mot E134

Nærmere redegjørelse for endringene følger av kapittel 5 og kapittel 6.

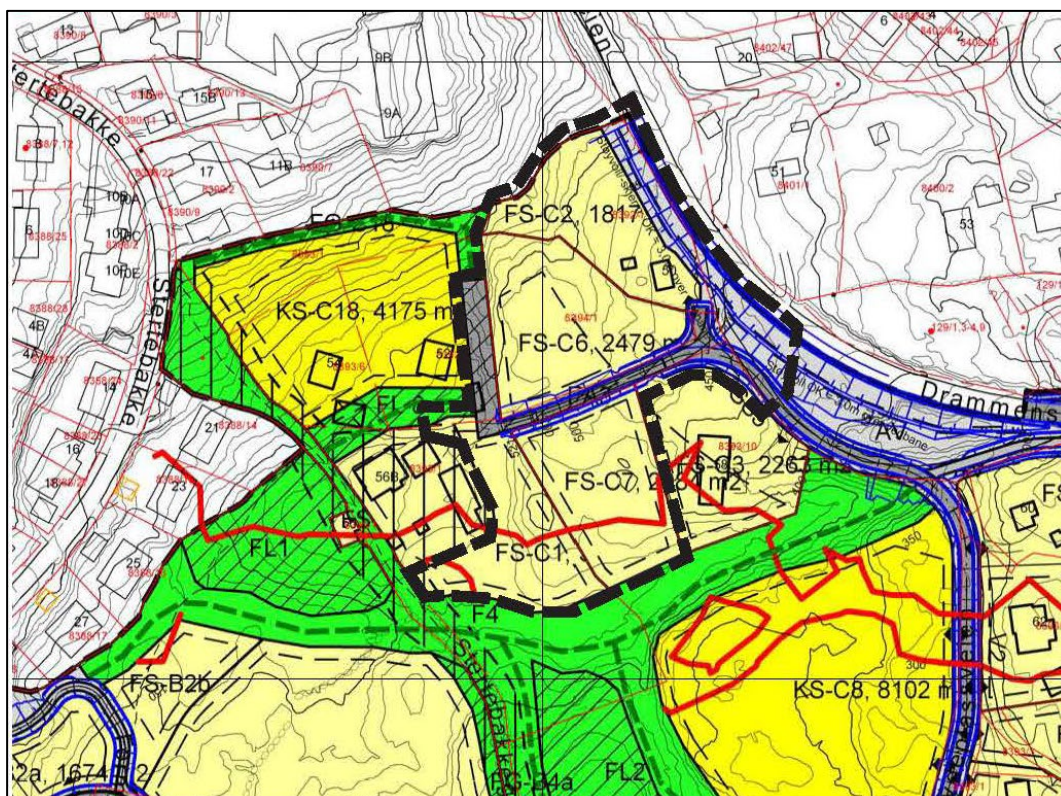
## 2. PLANOMRÅDET OG AVGRESNING

Planområdet ligger på Stertebakke i Kongsberg kommune, langs tidligere E134, nå FV286 Drammensveien og øst for Kongsberg sentrum. Boligområdet omfatter feltene FS-C1, FS-C2, FS-C6 og FS-C7 i reguleringsplan for Gamlegrendåsen nord, 336R. Tiltaket omfatter også et mindre areal innenfor reguleringsplan for Stertebakke – område KS-C18 i Gamlegrendåsen nord, 437R, som i denne planen er regulert til bolig, vegformål og lekeareal (L1). Planområdet er på ca. 10,8 daa.

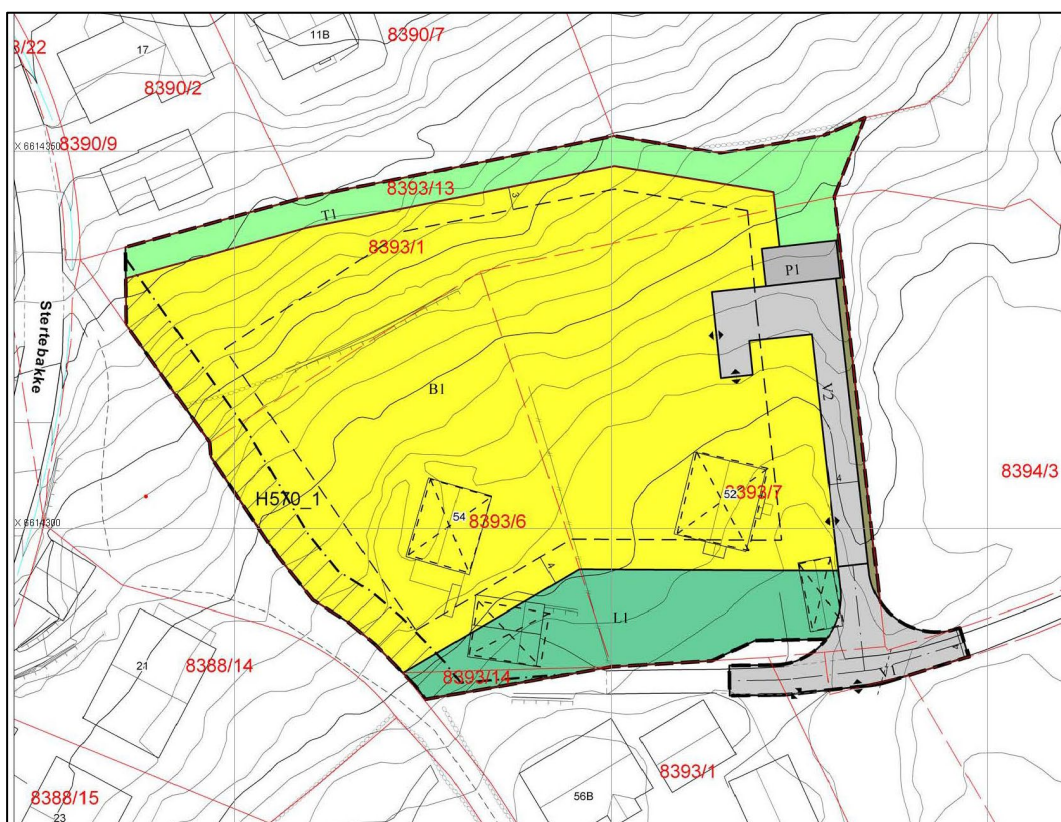


Figur 1 Oversiktskart. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen i kartet, øst for Kongsberg sentrum.





Figur 2 Planendringens ca. avgrensning illustrert på utsnitt av gjeldende plankart for 336R Gamlegrendåsen Nord. Felt KS-C18 og deler av tilgrensende veg- og grøntarealer er erstattet av egen detaljreguleringsplan (se figur 3 nedenfor).



Figur 3 Reguleringsplan 437R erstatter KS-C18 i reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen Nord. Planendringen vil omfatte deler av veg- og lekearealer i denne planen.

### 3. FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget vil forholde seg til og være i tråd med kommuneplanens arealdel 2013-2025 for Kongsberg kommune, med tilhørende bestemmelser. Området er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nåværende.



Figur 4 Utsnitt av kommuneplanens arealdel for området.

### 4. DAGENS SITUASJON VED PLANOMRÅDET

#### 4.1. Eksisterende bebyggelse

Området omslutes av variert bebyggelse; mot nord ligger eldre blokkbebyggelse og et par eneboliger i Stertebakke, mot vest ligger et eldre verneverdig tun på eiendom 8393/1 samt to øvrige eneboligtomter, mot sør grenser planområdet til en stor eneboligtomt samt rekkehusbebyggelse på Hovdeplassen og mot øst ligger fylkesvei 286 (Drammensveien).

Innenfor felt FS-C2 i dagens reguleringsplan har det inntil nylig stått en fritidsbolig som er omsøkt revet og nå fjernet. Bygningen inngår i gjeldende regulering som «omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen».

#### 4.2. Topografi og landskap

Planområdet er i stor grad åpent og orienterer seg mot nord og Kongsberg sentrum i vest.

Området er det siste utbyggingsarealet som ligger igjen på denne delen av Gamlegrendåsen nord, og er dermed omgitt av utbygde arealer med tilhørende grønnstruktur. I den bratte skråningen på nordsiden av plangrensen er det tett blandingsskog som vil bidra til å skjerme deler av den nye bebyggelsen.



### 4.3. Kulturminner og kulturmiljøer

#### 4.3.1. Steingjerder og andre kulturminner

I nordre hjørne av FS-C2 (i denne planendringen omtalt som BFS-C6) står en oppreist stein som kalles «Kjerringsteinen». Det er endelig avklart fra fylkeskonservator (brev datert 06.11.2019, ref.

2017/15189-77) at steinen ikke ansees å være et automatisk fredet kulturminne.

Fylkeskonservatoren mener at den har sin historie knyttet til sølvverkets tid, som en tradisjonslokalitet benevnt «Kjerringsteinen». Steinen er ikke vernet på noen måte i gjeldende reguleringsplan for Gamlegrendåsen nord. Kongsberg kommune ønsker likevel at steinen bevares gjennom planendringen og gjøres allment tilgjengelig.



Figur 5 Kjerringsteinen

I delet mellom de opprinnelige feltene FS-C2 og FS-C6 ligger et steingjerde som i henhold til gjeldende reguleringsplan skal bevares. Gjerdet er lavt og relativt løst lagt opp med avrundede steiner av ulik størrelse.



Figur 6 Steingjerdet mellom de opprinnelige feltene FS-C2 og FS-C6, slik det i dag fremstår.

I plangrensen mot nord ligger også et steingjerde som skal bevares. Tilstanden på dette steingjerdet er tilsvarende som det som krysser tomten.

Markdekket langs steingjerdene er tidligere skogsmark. Vegetasjonsdekket består av oppslag fra lauvtrær og busker, noe gras, bregner, bringebær, lyng, enkelte skogsstauder og noe ugras.

I skjøttselsplan for Gamlegrendåsen nord, kapt. 5, er intensjonene for skjøttselsplanen beskrevet. Her sies det: Når det gjelder steingjerder som skal bevares innenfor områder som er regulert til byggeformål/boliger, må disse integreres i byggeområdene med sikte på at de skal være synlige og kunne skjøttes. Dette innebærer at de må inngå som en naturlig del av opparbeidede hager eller felles grøntarealer.

I kap. 7.3.1 i skjøttselsplanen er det beskrevet hvilke prinsipper som bør legges til grunn for bevaring av steingjerder innenfor byggeområdene. Det anbefales her blant annet følgende:

- Steingjerder som ligger midt inne i et byggeområde bør søkes integrert i sandlekeplasser eller andre fellesareal eller nyttet som skillelinje mellom to husgrupper.
- Terreng og markdekke skal ikke endres i en sone på minst 2 m fra foten av steingjerdet. Busker og kratt som skjuler steingjerdene kan fjernes.

#### **4.3.2. Bygninger**

Mot vest ligger et eldre verneverdig tun på eiendom 8393/1. Dette inngår ikke i planområdet.

#### **4.4. Friluftsinnteresser og rekreasjon/lek**

Det er ikke funnet spor etter lek eller annen bruk av området. Området ligger med nær tilknytning til flere lekeplasser og grønnstrukturen er knyttet til fegatene på Gamlegrendåsen.

#### **4.5. Naturverdier**

Innenfor planområdet er det ikke registrert naturverdier i naturbase.no.

##### **Forekomst av ask (*Fraxinus excelsior*)**

Etter krav fra kommunen i forhåndskonferanse har man gjennomført befarings på tomten for å sjekke forekomst av ask, som er en rødlistet art, klassifisert som sårbar (VU).

Det står et mindre askekratt med høyde ca. 3-4 meter rett på utsiden av steingarden mot fegate i sørvest. Se innmålt plassering på utsnitt under.



Figur 7 – Innmålte askeforekomster langs fegate sør for FS-C1. Disse trærne vil bli bevart innenfor hensynssone bevaring i område BFS-C7 i planendringen.

Videre finnes det en del oppslag av ask i selve steingjerdet langs fegata. Disse bør fjernes av hensyn til steingjerdet.

Det ble også registrert noen få oppslag av ask med høyde <2 meter i området sør for tunet på Stertebakke, innenfor felt BFS-C7. Vekstforholdene i dette området vil bli sterkt endret i forbindelse med utbyggingen, og sjansene for at eksemplarene vil kunne overleve vurderes som liten. Forekomstene vurderes ikke som betydningsfulle og vil derfor ikke bli tillagt vekt i videre planlegging. I etterkant av forhåndskonferanse er det avklart med Kongsberg kommune v/Margrete Vaskinn i epost at det for plansaken er tilstrekkelig å måle inn askeforekomstene i sørvestre hjørne av planlagt lekeplass.

Forekomstene er også vist på illustrasjonsplan og skal ivaretas ved opparbeiding av lekeplass.



## 4.6. Trafikkforhold

### 4.6.1. Vegsystem og adkomst

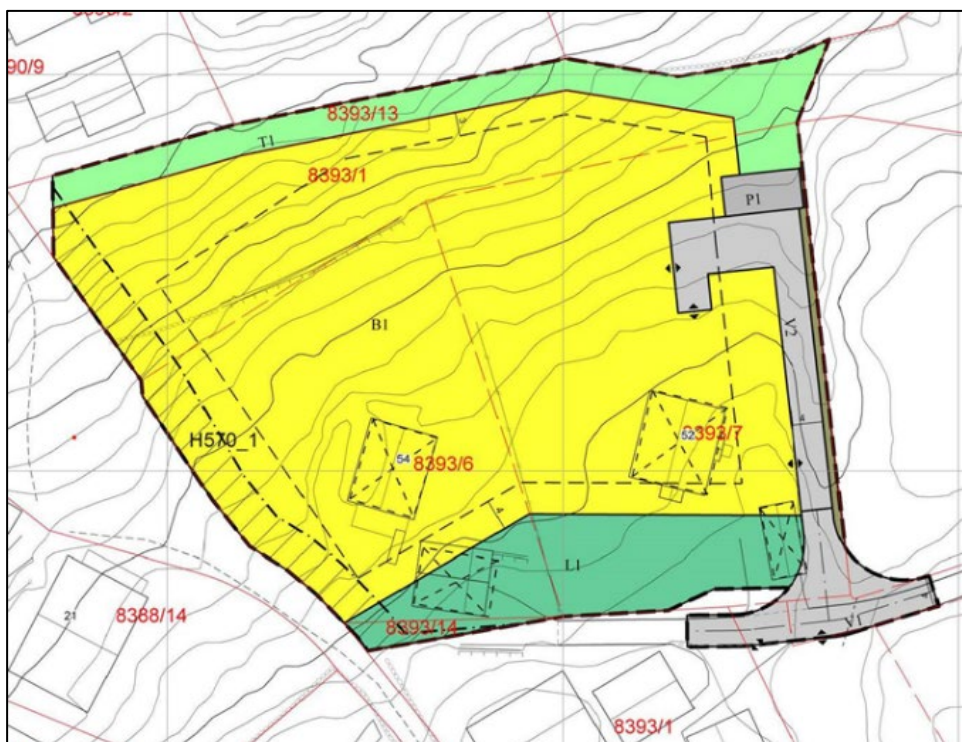
Planområdet har hovedatkomst fra Hovdeplassen som i dag er en privat opparbeidet veg som vises med blå strek på figuren under. Vegen er i gjeldende reguleringsplan for Gamlegrendåsen Nord regulert som offentlig veg fram til snuhammer ved innkjøringen til planområdet. Videre mot øst er den regulert som privat felles veg. I tillegg er det regulert, men ikke opparbeidet, privat felles veg videre mot nord i gjeldende reguleringsplan for Stertebakke.

De private felles vegene er regulert med total vegbredde 4 m. Krysset med avkjøring til feltet B1 i reguleringsplan 437R, se Figur 8, er dimensjonert for liten lastebil.



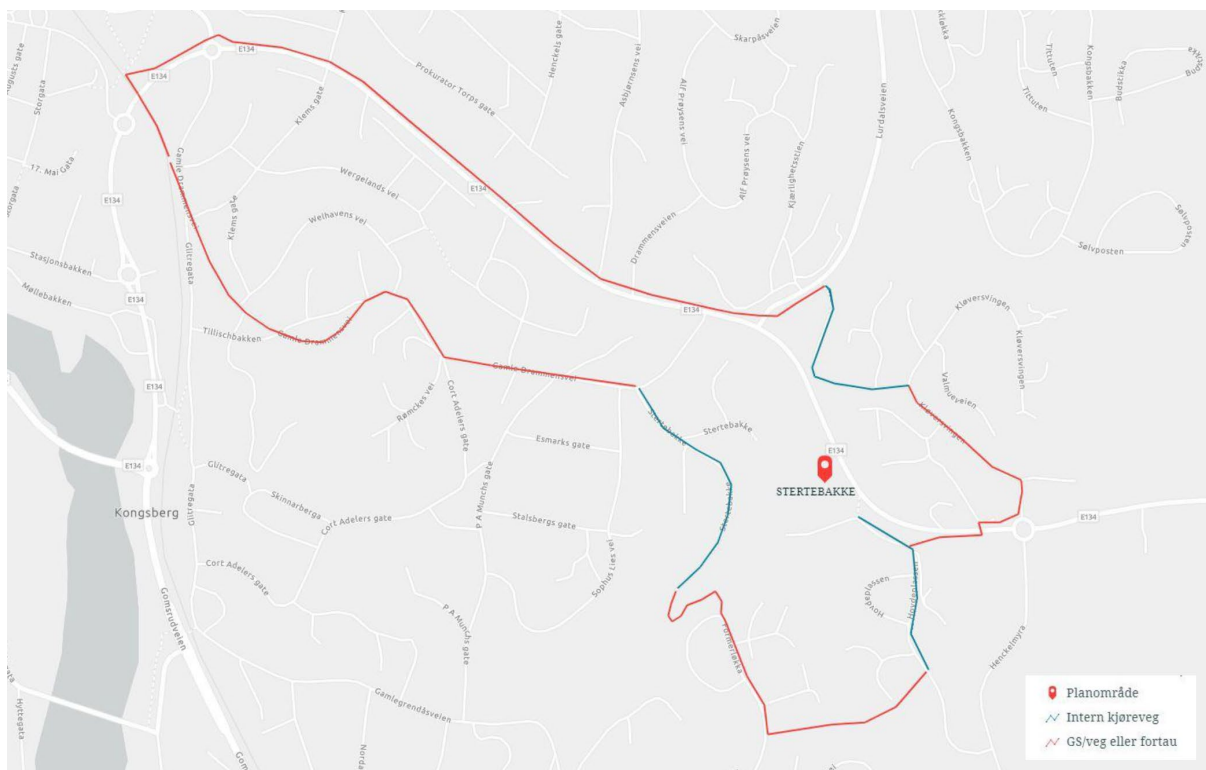
Figur 7 Vegen Hovdeplassen vises med blå linje.





#### 4.7.Sosial infrastruktur og gang-/sykkelvegforbindelser

Planområdet ligger innenfor Madsebakken skolekrets. Det er gangvegforbindelse fra planområdet og helt frem til skolen, med unntak av de første 80 meterne hvor bilister og myke trafikanter deler vegbane i Hovdeplassen. Det er også gang-/sykkelvegforbindelse til sentrum og til øvrige områder på Gamlegrendåsen, se illustrasjon/figur under.



## **4.8. Teknisk infrastruktur**

### **4.8.1 Vann og avløp**

Det er i dag etablert kommunalt anlegg i grønnstrukturen som ligger sør for planområdet. Vest for fegata ligger også et eksisterende fordrøyningsmagasin for overvann dimensjonert med 20% klimapåslag, mens dagens krav i kommunens VA-norm er 40% klimapåslag. Dette magasinet har ikke optimal kapasitet i henhold til samtale med Tekniske tjenester, Kongsberg kommune, og de ønsker at overvann magasineres lokalt og føres ned Stertebakke til ny tilknytning til eksisterende overvannsledning Ø600, i kryss mellom Stertebakke 2 – 13.

Eksisterende kommunale VA-trase for vann og avløp, langs trase nedenfor planområdet og ned til aktuelt tilknytningspunkt for overvann er antatt fra 1957. Strekket er etablert med avløp felles (spillvann – og overvann) og har vannledningen har ikke brannnvannskapsitet. Strekket er modent for utskifting, og det er et ønske fra Tekniske tjenester at det inngås et samarbeid med utbygger for sanering av eksisterende VA-trase, med kapasitet til nye felt. De legges opp til ny VA-trase ned Stertebakke, uten tilknytning til etablert infrastruktur inne på feltet Gamlegrendåsen.

## 5. FORSLAG TIL PLANENDRING

### 5.1. Illustrasjonsplan

Til forslag til reguleringsendring er det utarbeidet illustrasjonsplan som viser hvordan planområdet *kan* utvikles innenfor de rammene og bestemmelsene forslaget setter. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende i planen.



Figur 10 Illustrasjonsplan



#### **5.1.1. Boligfeltene FS-C2 og FS-C6 -> BFS-C6**

Feltene FS-C2 og FS-C6 planlegges som ett felt, heretter benevnt BFS-C6, og planlegges for 6 eneboliger. 5 av eneboligene er av hensyn til terrengets helning planlagt med underetasje, mens den siste har plate på mark og to etasjer.

Det er lagt vekt på å finne hustyper og bygningsplassering som harmonerer med terrenget og gir minst mulig terrenginngrep samt god tilgang til utearealer med kvalitet. Adkomstsonene til boligene er lagt slik at de, så langt det er mulig, ikke opptar de mest verdifulle utearealene med gode solforhold. Rundt noen av husene er det lagt inn murer for å gi rom for uteplasser i det fallende terrenget. Alle mur- og bygningskonstruksjoner er lagt med god avstand fra steingjerdet som ligger sentralt i BFS-C6. Tre av eneboligene (Bolg 1, 2 og 3) er planlagt som tilgjengelige boenheter.

Det er lagt inn en felles lekeplass på 285 m<sup>2</sup> i søndre del av BFS-C6. Denne er ikke regulert, men inngår i boligformålet. Lekeplassen ligger solrikt med tilknytning til steingjerdet og med vid utsikt. Den har tilkomst fra nord via sti langs steingjerdet. Stien følger terrengets helning med fall opptil 1:5,5. Lekeplassen har også tilkomst fra enden av offentlig veg i øst, via adkomstveiene som har maksimal stigning 1:15. Den opparbeidede leke- og oppholdssonen på ca. 110 m<sup>2</sup> er lagt til søndre del, med enkel tilkomst fra vegen i sør og universell tilgjengelighet (maks stigning 1:15) mellom de ulike nivåene på de to flatene.

#### **5.1.2. Boligfeltene FS-C1 og FS-C7 -> BFS-C7**

Feltene FS-C1 og FS-C7 slås sammen til ett felt, heretter benevnt BFS-C7, og vil gi rom for 1 tomannsbolig og 5 eneboliger. Alle boligene bygges med plate på mark med to etasjer. Adkomstsonene er så langt det er mulig lagt slik at de ikke opptar verdifulle utearealer med gode solforhold. Tomten er relativt flat, og alle boligene ligger godt i terrenget med kun mindre behov for fyllinger og skjæringer for tilpasning til omkringliggende terreng.

I det sørvestre hjørnet er det lagt inn en felles lekeplass for feltet. Denne er ikke regulert, men inngår i boligformålet. Fellesarealet størrelser er på 434 m<sup>2</sup>, der selve lekeplassen / oppholdsarealet utgjør 300 m<sup>2</sup>. Terrenget vil bli noe oppfylt og flatet ut og tilpasset eksisterende terreng langs steingjerdet i nord og vest. Lekeplassen har universell tilgjengelighet. Et stort bjørketre og et mindre askekratt vil bli bevart og inngå som kvalitet på lekeplassen. Mot tilgrensende grøntareal i sør vil det bli lagt en slak skråning som tilpasses eksisterende terreng.

Langs grensen mot det vernede tunet i vest ligger det i dag et søkk der det tidvis står en del fuktighet. Her finnes det også en del trær, hovedsakelig bjørk og osp. Terrenget vil bli justert for å tilpasses byggehøyder, men høydene langs eiendomsgrensen og lavbrekkets funksjon for oppsamling av overflatevann vil bli opprettholdt.

#### **5.1.3. Oppsummering av antall boenheter og tilgjengelige boenheter**

Planforslaget legger til rette for 1 ny boenhet innenfor det opprinnelige feltet i FS-C2 i forhold til gjeldende plan. For de øvrige feltene i gjeldende plan økes ikke antall boenheter.

Opprinnelig er det regulert 9 boenheter på FS-C1 + FS-C7 og inntil 5 boenheter på FS-C2 + FS-C6, til sammen 14 boenheter.

Totalt søkes det nå inntil 13 boenheter innenfor feltene BFS-C6 og BFS-C7. En har forutsatt at det i tillegg ligger 2 boenheter på det opprinnelige CS-C1-feltet.

Minst en av eneboligene innenfor BFS-C7 vil bli planlagt med tilgjengelig boenhet. Det gir 4 tilgjengelige boenheter totalt innenfor feltene BFS-C6 og BFS-C7, og tilfredsstillende kravet i kommuneplanens bestemmelser om minimum 30% tilgjengelige boenheter.

#### **5.1.4. Vegarealer og parkering**

Vegarealer innenfor boligfeltene er vist på illustrasjonsplanen, men reguleres ikke som eget formål. Vegbredden er vist med 4 m mellom kantstein. Frisiktlinjer i kryssene er satt til 3x20 m, unntatt i krysset SKV1/SKV2 der frisikt er satt til 4x20 m.

Avkjørsler til feltene BFS-C6 og BFS-C7 er dimensjonert for brannbiltrikomst (mannskapsbil), i henhold til avklaringer med Ine Olsen v/Forebyggende avdeling, Brannvesenet i Kongsberg. Vegbredder og svingradier inne i feltene er kontrollert med sporingsanalyse for å sikre nødvendig brannbiltrikomst.

Illustrasjonsplanen er basert på at det skal gis rom for 2 biloppstillingsplasser/garasjeplasser pr. bolig. Det forutsettes ikke separat gjesteparkering.

#### **5.1.5. Adkomst til tomtene**

Det vil bli laget en åpning i steingjerdet for gjennomføring av adkomstveg til bolig 1 i nordøst. Nødvendige åpninger kan også i henhold til gjeldende reguleringsplan etableres, jf. reguleringsbestemmelser til 336R, §4.13 b). Denne bestemmelsen videreføres i forslag til reguleringsendring. Åpning og avslutninger av steingjerdet skal utføres i henhold til krav i Skjøtselsplan for Gamlegrendåsen nord.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan for Gamlegrendåsen nord er det angitt at avkjørsler ikke skal ha en bredde som overstiger 4 m. Det er samtidig et krav at biloppstillingsplasser på en tomt skal kunne løses med utkjøring uavhengig av hverandre. For å oppnå dette vil det i felt med høy utnyttelse og små tomter, og for to boliger med midtstilte carporter, være nødvendig med en bredde på avkjørselen som overstiger 4 m. Det er avklart med vegseksjonen i Kongsberg kommune v/Thor Inge Navelsaker at dette kan aksepteres mot privat veg.

#### **5.1.6. Lekeplasser**

Innenfor feltene BFS-C6 og BFS-C7 er det i reguleringsbestemmelsene krav om etablering av sandlekeplasser. Lekeplassene reguleres ikke som eget formål, men forslag til plassering og utstrekning er vist på illustrasjonsplan og omtalt under kap.5.1.1 og 5.1.2.

Innenfor plangrensen er det regulert ett lekeareal – BLK1. Lekeplass BLK1 er felles for feltene BFS-C7 og B1 (437R).

#### **5.1.7. Renovasjon**

Planforslaget viser et felles areal for renovasjon BRE1, langs vendehammer SKV1 / SKV2. Arealet er felles for feltene BFS-C6 og B1 (437R). Det planlegges for underjordiske containere med bunntømming. Plassering og utforming er avklart med Renovasjonsavdelingen i Kongsberg kommune v/Ove Reidar Moen. Krysset er dimensjonert som snuplass for stor lastebil.

Det er lagt til rette for universell tilkomst til nedkastpunktene. Avstand til planlagt bebyggelse (illustrasjonsplan) ligger innenfor 75m for alle boenheter unntatt en. Boligen som ligger lengst nord (bolig nr. 1 på illustrasjonsplan) ligger innenfor en gangavstand på 100m. Tilkomstvegen er planlagt med maksimal stigning 1:15.

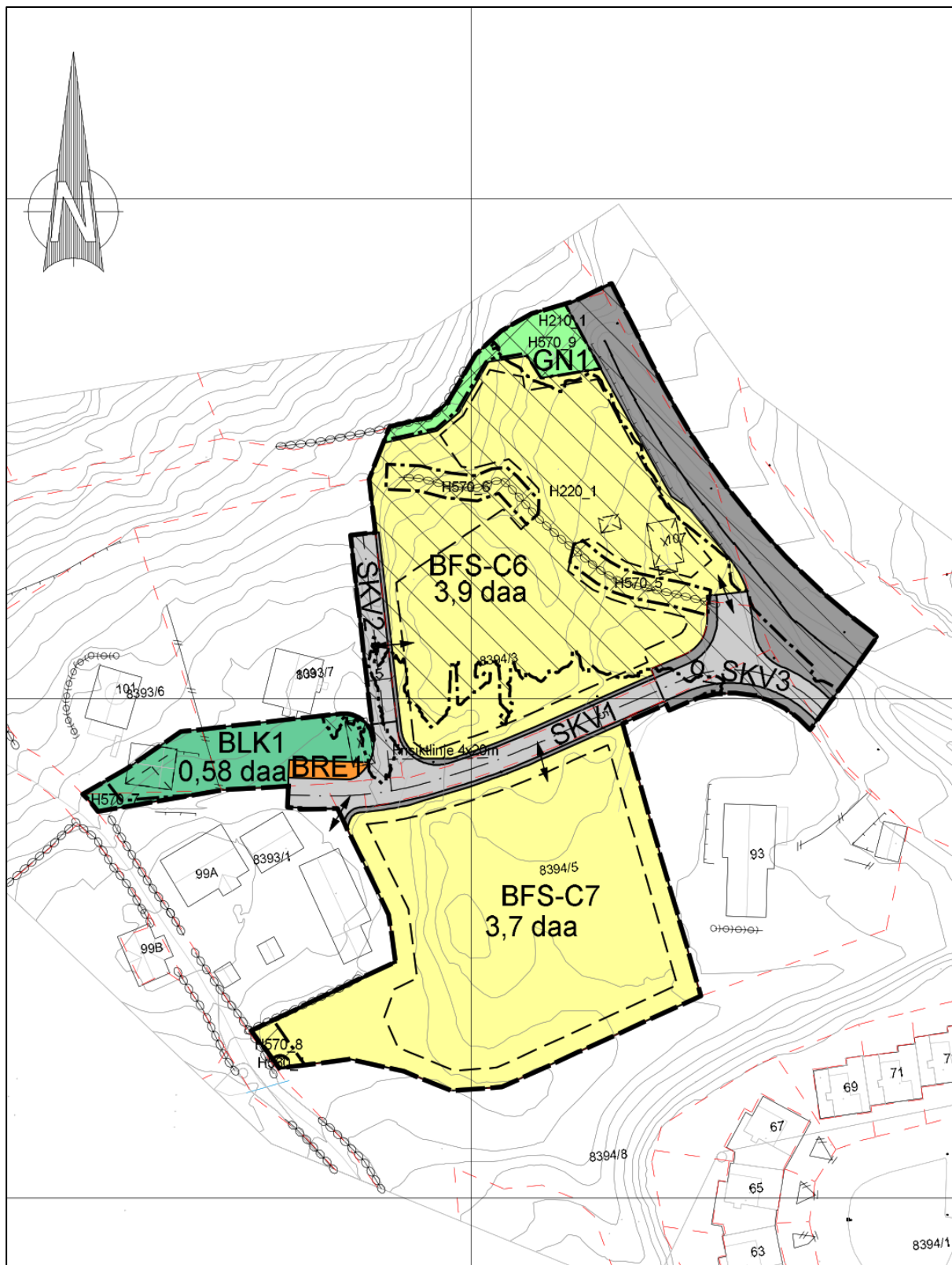
Bolig 2, helt i øst, vil få privat løsning for renovasjon med henting fra enden av offentlig veg / snuhammer.

Renovasjon for felt BFS-C7 løses på felles oppstillingsplass innenfor byggeformålet. Forslag er vist på illustrasjonsplan. Endelig lokasjon angis ved byggesak.

### 5.1.8. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

Det er foreløpig ingen fjernvarme som ligger nært nok. Boligene vil bli prosjektert og oppført etter energirammer som ligger i TEK17 eller bedre.

## 5.2. Beskrivelse av reguleringsendringene



Figur 11 Utsnitt av forslag til plankart.



### 5.2.1. Redegjørelse for planendringene

Planforslaget er utformet slik at intensjoner fra illustrasjonsplanen muliggjøres. Det reguleres for to separate boligfelt for frittliggende boligbebyggelse.

I tabellen nedenfor beskrives de konkrete endringene som gjøres i forhold til gjeldende reguleringsplan. I de følgende delkapitlene redegjøres det nærmere for enkelte tema.

| Forhold / Tema / Område<br>(navn angitt på nytt planforslag)                     | Beskrivelse av endring                                                                                                                                                                                                                                         | Bakgrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Støyskjerm, formål annen veggrunn (AV) mellom boligformål og FV286               | Endring i plankart. Regulert linje for støyskjerm forkortes.                                                                                                                                                                                                   | Forkorting av støyskjerm til situasjon som bygget. Det er sjekket ut at videre støyskjerm som opprinnelig regulert ikke har noen vesentlig skjermende funksjon, og lokale skjermingsløsninger vil uansett måtte benyttes i tillegg.                                                                                                                                    |
| Byggegrense mot FV286. Boligområde BFS-C6.                                       | Flytting av byggegrensen i plankartet fra dagens 50 meter til 15 meter. Det er innhentet uttalelse fra Viken fylkeskommune til endringen.                                                                                                                      | Legge til rette for høyere utnyttelse innenfor felt BFS-C6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Byggegrense innenfor felt BFS-C6.                                                | Byggegrensen utvides til å omfatte også opprinnelig felt FS-C2.<br><br>Avstand fra steingjerde som krysser tomten er satt til 4m fra senter gjerde.<br><br>Byggegrensens retning vris litt mot nord (inntil 1,05 m) på et kortere strekk på tomt 3 (ill.plan). | Legge til rette for høyere utnyttelse og en hensiktsmessig plassering av bygg innenfor området.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Endret adkomst/avkjørsel til BFS-C6. Annen veggrunn – tekniske anlegg            | Adkomst/avkjørsel fra felles adkomstveg SKV2 til BFS-C6 i vest.<br><br>Planbestemmelsene § 3.2 c) er endret slik at nye vegformål er kommet med. § 12.1 angir felles og offentlig veger og til hvilke felt disse tilhører.                                     | Gjeldende reguleringsplan angir ikke fra hvilken veg felt BFS-C6 skal ha adkomst fra.<br><br>I arbeidet med detaljering av området har man sett at en hensiktsmessig og naturlig adkomst til feltet vil være via adkomstvegen i vest, nå omtalt som veg SKV2. Endringen vil stadfeste dette med avkjørselspil og med direkte overgang mellom boligformål og vegformål. |
| Sammenslåing av felt og fjerne byggegrenser. FS-C1 og FS-C7 (gamle betegnelser). | Del av felt FS-C1 og hele FS- C7 slås sammen og får betegnelsen BFS-C7. Byggegrensene langs formålsgrensen mellom dagens FS-C1/FS-C7 fjernes.<br><br>Planbestemmelsene § 11.1 mfl. er oppdatert med angivelse av BFS-C7.                                       | Utvikling til felles boligfelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggegrenser generelt                                       | I planbestemmelsene er det tatt inn ny § 5.1h) som åpner for etablering av støttemurer og fyllinger utenfor byggegrense, med nærmere angivelse ift. størrelse på tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sikre hensiktsmessige løsninger ift. bebyggelse og terrengtilpasning og god arealutnyttelse av tomtene.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sammenslåing av felt. FS-C2 og FS-C6 (gamle betegnelser)    | Feltene FS-C2 og FS-C6 slås sammen og får betegnelsen BFS-C6.<br><br>Planbestemmelsene § 11.1 mfl. er oppdatert med angivelse av BFS-C6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Utvikling til felles boligfelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Utvidelse av vegbredde for privat felles veg. SKV1 og SKV2. | Vegformål vil erstatte deler av boligformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vegarealer utvides for å tilrettelegge for sikker og forskriftsmessig adkomst til boligene og for renovasjonskjøretøy, samt sikre tilstrekkelig sideareal/grøfter.                                                                                                                                                                                                                     |
| Lekeplass BLK1                                              | Planbestemmelsene § 11.4 er oppdatert til å også omfatte BLK1, som er felles for BFS-C7 og B1 i reguleringsplan 437R, samt med krav om opparbeidelse med gjennomgående sti.                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sikre areal til lekeplass og sti-forbindelse øst/vest gjennom arealet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Felles renovasjon. L1 (gjeldende plan) og del av FS-C1.     | En liten del av lekeareal BLK1 (opprinnelig L1 i gjeldende plan 437R og FL8 i 336R) endres til felles renovasjonsløsning for BFS-C6 og B1(437R). BLK1 utvides tilsvarende inn på B1 for å kompensere for tapt areal.<br><br>For å legge til rette for renovasjonskjøretøy må en liten del av FS-C1 endres til vegformål.<br><br>I bestemmelsene er BLK1 tatt inn i § 3.2 b).<br><br>Planbestemmelsene § 11.3 er oppdatert med nytt renovasjonsareal BRE1. | For å tilfredsstille krav til renovasjon og tilkomst for søppelhenting for (nytt) felt BFS-C6 og B1 planlegges felles renovasjonsløsning i tilknytning til felles vegareal. Snuhammer i kryss utvides litt mot vest.<br><br>Lekearealets størrelse (L1) i m <sup>2</sup> endres ikke.<br><br>Renovasjonsanlegg BRE1 skal være felles for BFS-C6 og for felt B1 i reguleringsplan 437R. |
| Leke- og uteoppholdsareal (MUA) for BFS-C7.                 | I planbestemmelsene § 5.1 g) er det tatt inn at BLK1 kan medregnes med ideell andel i arealgrunnlaget for MUA for BFS-C7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sikre at lekeareal BLK1 ses på som en del av løsningen for lekeareal for felt BFS-C7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Økning av maks. antall boenheter for felt FS-C2             | Endring i bestemmelsene fra maks. antall 1 til 2 boenheter.<br><br>Samlet gir dette rom for å etablere 7 enheter innenfor det som nå benevnes som felt BFS-C6.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tiltakshaver ønsker å legge til rette for flere boliger innenfor området og har sett at dette lar seg gjøre på en forsvarlig måte.                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | Planbestemmelsene §§ 5 og 5.1a) er oppdatert slik at tillatt antall boenheter stemmer med endringen.                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| Stadfeste fjerning av fritidsbebyggelse. BFS-C6                              | Bebyggelse angitt med linjesymbol «omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen» endres til «bebyggelse som forutsettes fjernet».                                                                                               | Fritidsbebyggelse på felt BFS-C6 er revet.                                                                                                                                  |
| Soner med særlige hensyn: Rød og gul støysone, hhv. H210_1 og H220_1         | Soner er lagt inn på plankartet.<br>Planbestemmelsene har fått ny § 3.3 c) for soner med særlige hensyn. § 14.3 a) og b) er nye og angir bestemmelser til støysonene.                                                            | Se nærmere redegjørelse for tema støy i avsnitt nedenfor.                                                                                                                   |
| Rekkefølgebestemmelser knyttet til vei, lekearealer og teknisk infrastruktur | Planbestemmelsene § 4.1 d) og e) er oppdatert med krav til opparbeidelse av veiene, lekeareal BLK1, vann- og avløpsledninger og renovasjonsanlegg BRE1                                                                           | Ordinært krav til opparbeidelse tilsvarende for øvrige deler i planområdet.                                                                                                 |
| Marksikringsplan                                                             | I planbestemmelsene § 4.2 er det tatt inn krav om innsendelse av marksikringsplan sammen med søknad om tillatelse til tiltak.<br>§ 4.14 er det tatt inn bestemmelse om plassering av gjerde langs kulturminne i anleggsperioden. | Sikre at arealer og elementer som skal bevares og beskyttes blir ivaretatt ved gjennomføring av feltene BFS-C6 og BFS-C7. Sikre at område langs steingjerde blir ivaretatt. |
| Hensynsone H560 bevaring av natur                                            | I planbestemmelsen § 14.3 er det innført en hensynsone som skal ivareta forekomster av ask (og bjørk).                                                                                                                           | Utbygger ble gjort oppmerksom på den sårbare arten ask. Ivaretagelse av ask ble et krav fra Kongsberg kommune.                                                              |
| Avkjørsler                                                                   | I planbestemmelsene § 4.12 er det lagt til setning om at det for feltene BFS-C6 og BFS-C7 tillates avkjørsler med større bredde enn 4 meter mot privat veg.                                                                      | Ivaretar løsninger i illustrert planforslag.                                                                                                                                |

## 5.2.2. Nærmere informasjon til og redegjørelse for enkelttema

### 5.2.2.1. Byggegrense mot Fylkesveg 286 Drammensveien

I planleggingsfasen har det vært kontakt/dialog med Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for å forhåndsavklare muligheten for å flytte byggegrensen nærmere Drammensveien. Det ble i brev datert 25.4.2020 avklart med Fylkeskommunen at de som (på dette tidspunktet) framtidig forvalter av fylkesvegen vil kunne akseptere en byggegrense på 15 m fra senterlinjen.

#### 5.2.2.2. Øvrige byggegrenser

Byggegrenser er i utgangspunktet lagt 4 m fra formålsgrense og videreført fra gjeldende reguleringsplan. Enkelte steder er avstand til formålsgrense redusert. Det gjelder følgende situasjoner:

- Byggegrense langs vestre grense for BFS-C6 er lagt 3 m fra formålsgrense mot SKV2
- Byggegrense langs søndre grense for BFS-C6 og nordre grense for BFS-C7 er med kun små justeringer beholdt i plan fra gjeldende reguleringsplan. Som følge av at vegbredden er utvidet og annet trafikkareal lagt til blir avstanden til formålsgrensen redusert til 2,75 m mot annen veggrunn (bunn grøft).
- Byggegrense i sørvestre hjørne av BFS-C7 er lagt i grense mot felles lekeareal.

Innenfor felt BFS-C6 er byggegrensen utvidet til å omfatte også opprinnelig felt FS-C2. Avstand fra steingjerde som krysser tomten er satt til 4 m fra senter gjerde på begge sider. Byggegrensens retning vris litt mot nord (inntil 1,05 m) på et kortere strekk på tomt 3 (ill.plan). Mot Kjerringsteinen er byggegrensen lagt minimum 5m fra ytterkant stein.

I planbestemmelsene er det tatt inn ny § 5.1h) som åpner for etablering av støttemurer og fyllinger utenfor byggegrense. Det åpnes for støttemurer med høyde inntil 1,2 m mot fellesareal og med høyde inntil 2,0 m mot vei. På delfelt BFS-C7 tillates oppført støttemur med høyde inntil 1,8 m langs formålsgrense mot øst. Hensikten er å sikre hensiktsmessige løsninger ift. bebyggelse og terrengtilpasning og god arealutnyttelse av tomtene.

#### 5.2.2.3. Adkomstveger

Felles privat veg fra offentlig snuhammer og videre innover i feltet foreslås regulert med 5 m bredde (4 m kjørebredde + 0,5 m skulder på hver side). Det er en videreføring av bredden på offentlig veg lenger opp. I tillegg foreslås det regulert en sone med 0,75 m bredde til felles annet trafikkareal for å sikre rom for grøft og snøopplag langs vegen. Felles private veger er lagt med fall inntil 1:15.

Krysset mellom SKV1 og SKV2 er utvidet og regulert med rom for at en stor lastebil kan snu. Vegene er dimensjonert med noe større bredde enn standard vendehammer for stor lastebil (SVV), noe som gir mer fleksibilitet ved sving. Radius i innersving er imidlertid noe mindre, og lengden på vendehammeren mot vest er noe kortere enn kravet hos SVV. Spøringsanalyse for stor lastebil er utført og viser at en stor lastebil har tilstrekkelig med rom for å kunne snu. Løsningen er diskutert og akseptert av Renovasjonsavdelingen i Kongsberg v/Ove Reidar Moen.

Årsaken til innsnevringen i forhold til standard mål er en svært trang situasjon med nærhet til eksisterende bolighus og behov for inngrep (omregulering) av et mindre areal av regulert felles lekeplass L1/BLK1 (som kompenseres på nordsiden av lekeplassen).

#### 5.2.2.4. Frisikt i kryss

Frisikotlinje i krysset SKV1 / SKV2 er vist på reguleringsplan med 4x20 m friskt mot øst. Det er ikke vist frisikotlinje mot vest, da dette kun er en vendehammer uten gjennomgående trafikk.

Frisikt for adkomstvegene inn i boligfeltene ivaretas i byggesaken.

#### 5.2.2.5. Adkomst til tomtene

5 av boligene på felt BFS-C6 planlegges med felles adkomstveg som tar av fra veg SKV2 i vest. Avkjørsel er vist med pil på plankart.

Bolig 2 i nordøst planlegges med tilkomst fra snuhammer i enden av offentlig veg i øst. Det er avklart med vegavdelingen i Kongsberg kommune, ved Thor Inge Navelsaker, at adkomst til bolig 2 kan etableres i forlengelsen av offentlig snuhammer. Dette er i henhold til gjeldende reguleringsplan,



som viser adkomstpil fra enden av snuhammeren. Pilen vris mot nord for å unngå konflikt med steingjerde og vernesone.

Vendehammeren er bygget med noe avvik fra gjeldende reguleringsplan; opptil 1,5 m lenger øst enn opprinnelig formålsgrænse. Det er et ønske fra vegavdelingen at vendehammeren økes i bredde for å kompensere for at den også skal benyttes som avkjørsel for bolig 2. Forslag til reguleringsendring viser derfor en utvidet vendehammer som også omfatter allerede bygget vegareal.

Alle 7 boliger på felt BFS-C7 planlegges med adkomstveg som tar av fra veg SKV1. Avkjørsel er vist med pil på plankart.

#### **5.2.2.6. Renovasjon**

Gjeldende reguleringsplan viser ikke areal for renovasjon.

Planforslaget viser et felles areal for renovasjon BRE1, langs vendehammer SKV1 / SKV2. Arealet er felles for feltene BFS-C6 og B1 (437R), og er derfor ønskelig å sikre i en reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Renovasjonsareal for feltet BFS-C7 inngår i byggeformålet og er kun vist på illustrasjonsplan.

#### **5.2.2.7. Lek**

Det er forutsatt at gjeldende plan ivaretar behovet for nærlekeplass og strøkslekeplass i forhold til avstand og størrelser. Endringen som nå foretas betyr at det tillegges en ekstra bolig i forhold til opprinnelig plan. Det er vurdert at denne ene boligen ikke utløser behov for mer lekeareal enn hva som allerede er avsatt i gjeldende plan.

Lekeplass BLK1 er regulert som nærlekeplass i gjeldende reguleringsplan (437R), men er ikke opparbeidet. Formålsgrensene for BLK1 er noe justert i forslag til reguleringsendring. Justeringen skyldes at det har vært nødvendig å få plass til et felles renovasjonspunkt langs veg som er tilgjengelig for stor lastebil. Dette har vært en stor utfordring i en trang situasjon. Forslag til reguleringsendring viser renovasjonspunktet plassert i hovedsak på et areal som er regulert til boligformål, men det vil også beslaglegge et mindre areal av lekeplassen BLK1, som kompenseres ved en justering av lekeplassens grænse mot felt B1. Lekeplassens arealstørrelse er derfor uendret.

Det er i bestemmelsen satt krav om at lekearealet skal gjerdes inn mot renovasjonsanlegg og veg.

Det skal opparbeides en sti i øst-vestlig retning på BLK1. Stien skal være allment tilgjengelig og skal være sammenhengende fra SKV1 til fegata i Stertebakke.

Ideell andel i BLK1 inngår fortsatt som del av beregning av MUA-areal for felt BFS-C7, i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

#### **5.2.2.8. Kulturminner**

##### **Kjerringsteinen sikres i ny planendring**

Planforslaget gir rom for tilkomst til Kjerringsteinen langs steingjerdet i nordre grænse av planområdet. Arealet langs steingjerdet og rundt Kjerringsteinen er regulert til Naturområde – Grønnstruktur med en egen hensynssone for bevaring. Hensynssonen er lagt med en avstand på minimum 3 m fra Kjerringsteinen. Innenfor hensynssonen skal det etableres et sikringsgjerde i anleggsfasen. I tillegg er det lagt inn byggegrænse med avstand minimum 5 m fra steinen for å sikre tilstrekkelig avstand til bebyggelse og murer.

##### **Steingjerder innenfor byggesonen bevarer**

I planforslaget ivaretas steingjerdene innenfor byggesonen i felt BFS-C6 med nye hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Hensynssonene er satt med en avstand på 2,5m fra senter steingjerde. Innenfor hensynssonene skal det etableres et sikringsgjerde i anleggsfasen. Gjerdet skal plasseres slik

at steingjerdet er beskyttet mot skade fra anleggsvirksomheten. Plassering av sikringsgjerde skal framgå av marksikringsplan, som skal foreligge sammen med søknad om tiltak. Krav om marksikringsplan er nytt.

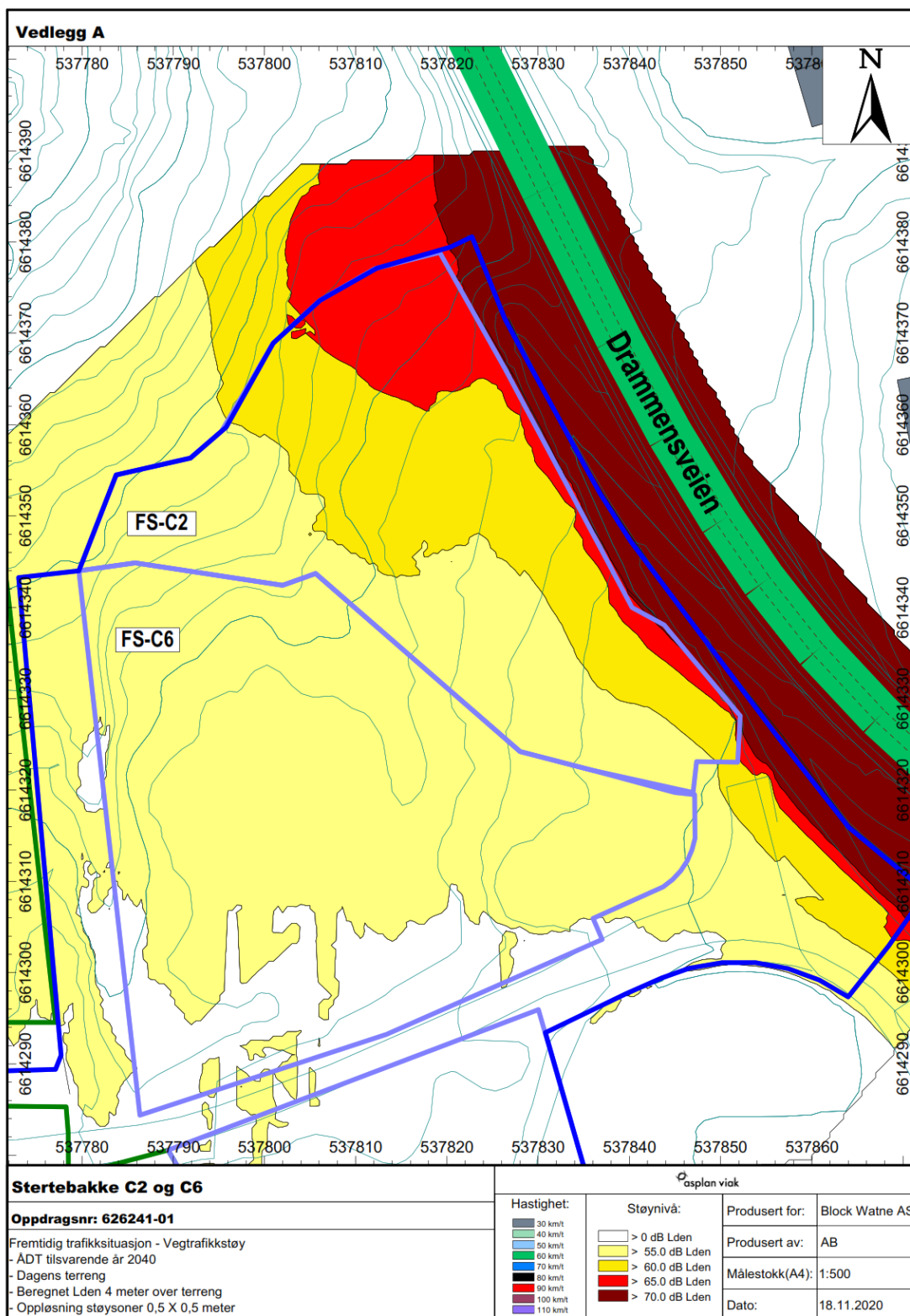
#### **5.2.2.9. Støy**

For utfyllende beskrivelse av støy, vises det til egen støtrapport utarbeidet av Asplan Viak datert 26.06.2020, revidert 14.12.2020.

Det er utført to støysonkartlegginger; en uten planlagt bebyggelse og en med planlagt bebyggelse vist på illustrasjonsplan til reguleringsplanen.

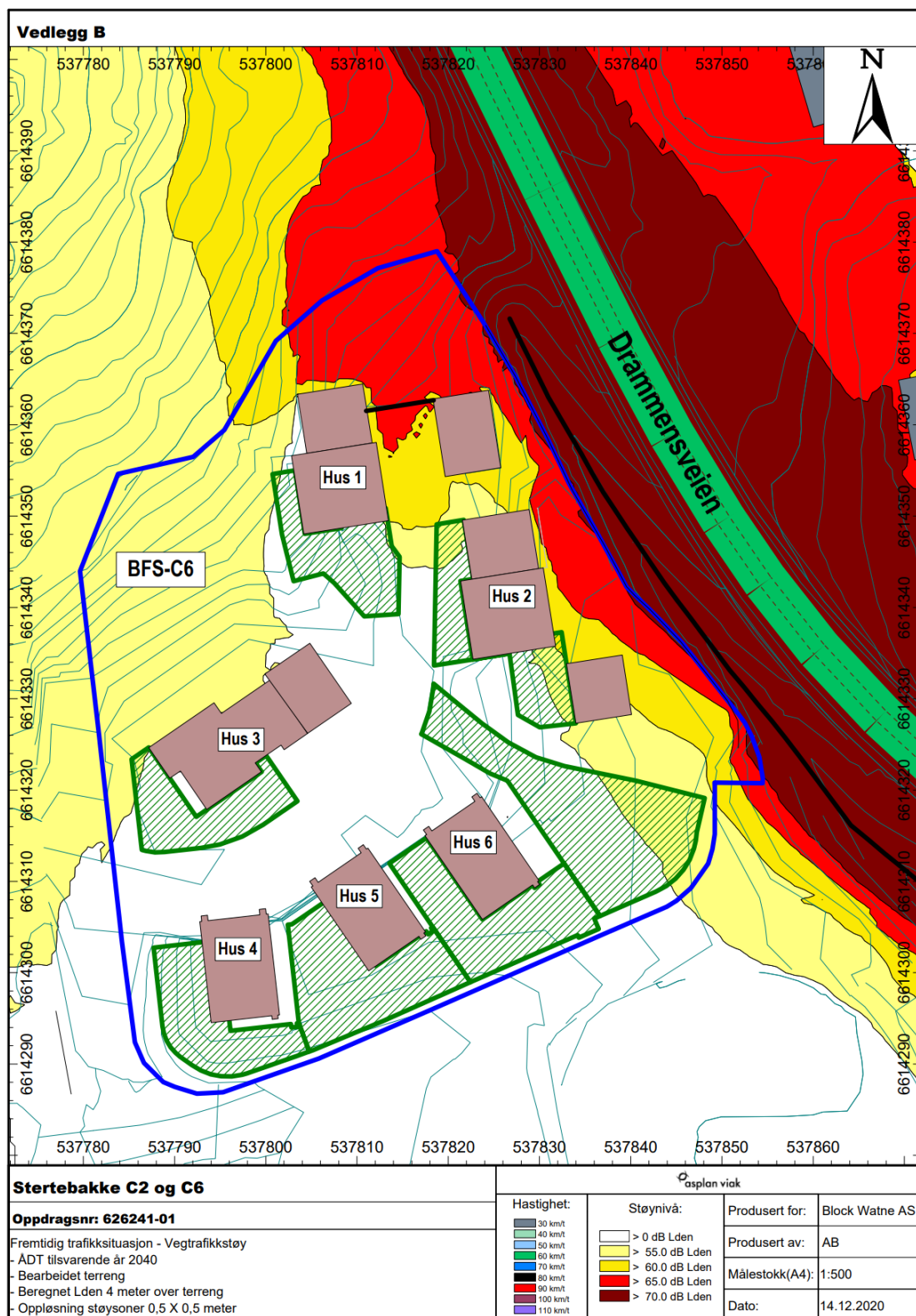
Alle støyberegninger er utført med utgangspunkt i beregninger for nedskalert trafikk på framtidig fylkesvei Drammensveien. Støykoter er beregnet med høyde 4 m over terreng.

Støysonkartet uten planlagt bebyggelse viser at store deler av planområdet vil bli liggende i støysoner, både gul og rød sone, se Figur 12.



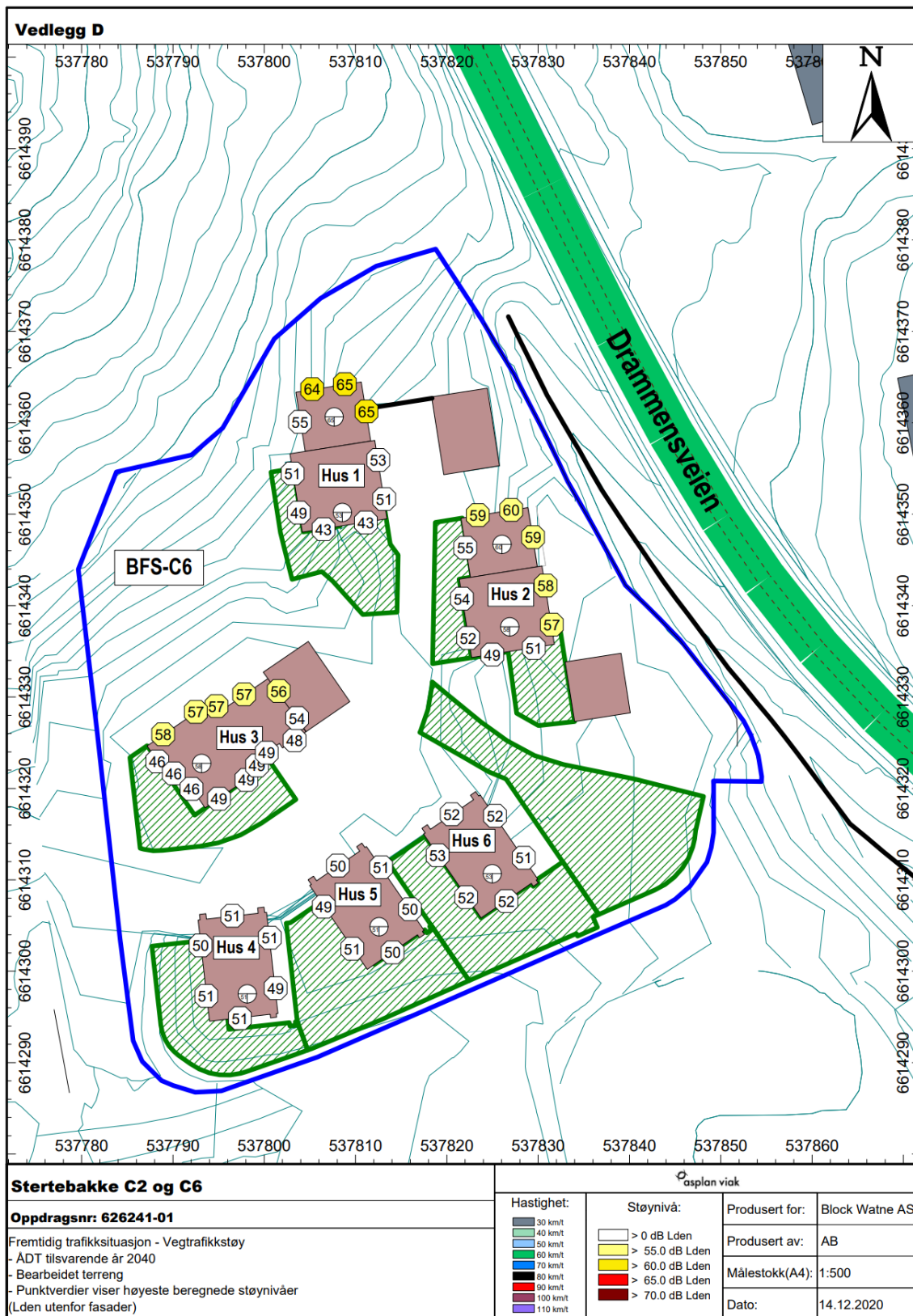
Figur 12 Kartlagte støysoner uten planlagt bebyggelse og fremskrevet trafikksituasjon. Beregnet 4 m over terreng.

Støysonekartet med planlagt bebyggelse viser at ingen av byggene som er vist på illustrasjonsplanen berører rød støysoner (>65dBA) men innenfor gul sone. Gul sone er en vurderingssone hvor man må sjekke behovet for avbøtende tiltak.



Figur 13 Kartlagte støysoner basert på illustrasjonsplan med fremtidig bebyggelse og fremskrevet trafikksituasjon. Beregnet 4 m over terreng. I reguleringsplan er støysoner fra figur 13 er overført plankartet med tilhørende bestemmelser.





Figur 14 Beregning av fasadenivåer basert på illustrasjonsplan med fremtidig bebyggelse og fremskrevet trafikksituasjon. Beregnet 4 m over terreng.

Beregninger av fasadenivåene viser at enkelte fasader for hus 1, 2 og 3, vil kunne få overskridelse av grenseverdi for gul støysone, dvs.  $L_{den} > 55$  dB. Hus 1, 2, 4, 5 og 6 oppfyller støykrav uten behov for støyreducerende tiltak.

Hus 1, 2 og 3 har behov for støyreducerende tiltak i fasader for å etterkomme støykrav. Det har vært vurdert flere avbøtende tiltak som er effektive og som vil innfri støykrav. Hvilke tiltak som velges avgjøres endelig ved byggesøknad. Aktuelle tiltak er beskrevet i støyrapporten datert 14.12.2020.

Beregninger av støynivåer på angitte uteoppholdsarealer viser at uteoppholdsarealer på bakkeplan ligger i hvit sone uten behov for ytterligere støyreducerende tiltak.

Eksisterende støyskjerm mot Drammensveien er bygget 7 meter kortere enn det som er regulert i Reguleringsplan for Gamlegrendåsen nord, 336R. Det er gjennomført støyberegninger som viser støysituasjonen med og uten en forlenging av skjermen til regulert lengde. Beregningene viser at en forlenging av skjermen/vollen langs FV286 nordover, som regulert i 336R, har liten effekt for bebyggelsen på innsiden, og at lokale tiltak uansett vil være nødvendige for å gi tilfredsstillende støyforhold for ny bebyggelse. Det foreslås i planendringen at støyskjermen avsluttes slik den er bygget.

#### **5.2.2.10. Vann, overvann, brannvann og avløp**

I forbindelse med planendringen er det utarbeidet et eget notat, datert 18.03.2021 som beskriver hvordan vann, avløp og overvann kan løses. Det vises til dette notatet for utfyllende beskrivelse.

##### **Avløp**

For felt BFS-C6 og BFS-C7 vil det være mest hensiktsmessig å etablere en selvfølgelig ledning i planlagte, interne veitraseer, over regulert felt B1 i tilstøtende plan, og videre frem til nytt planlagt kommunalt VA-nett ved Stertebakke 10.

##### **Overvann og flomveier**

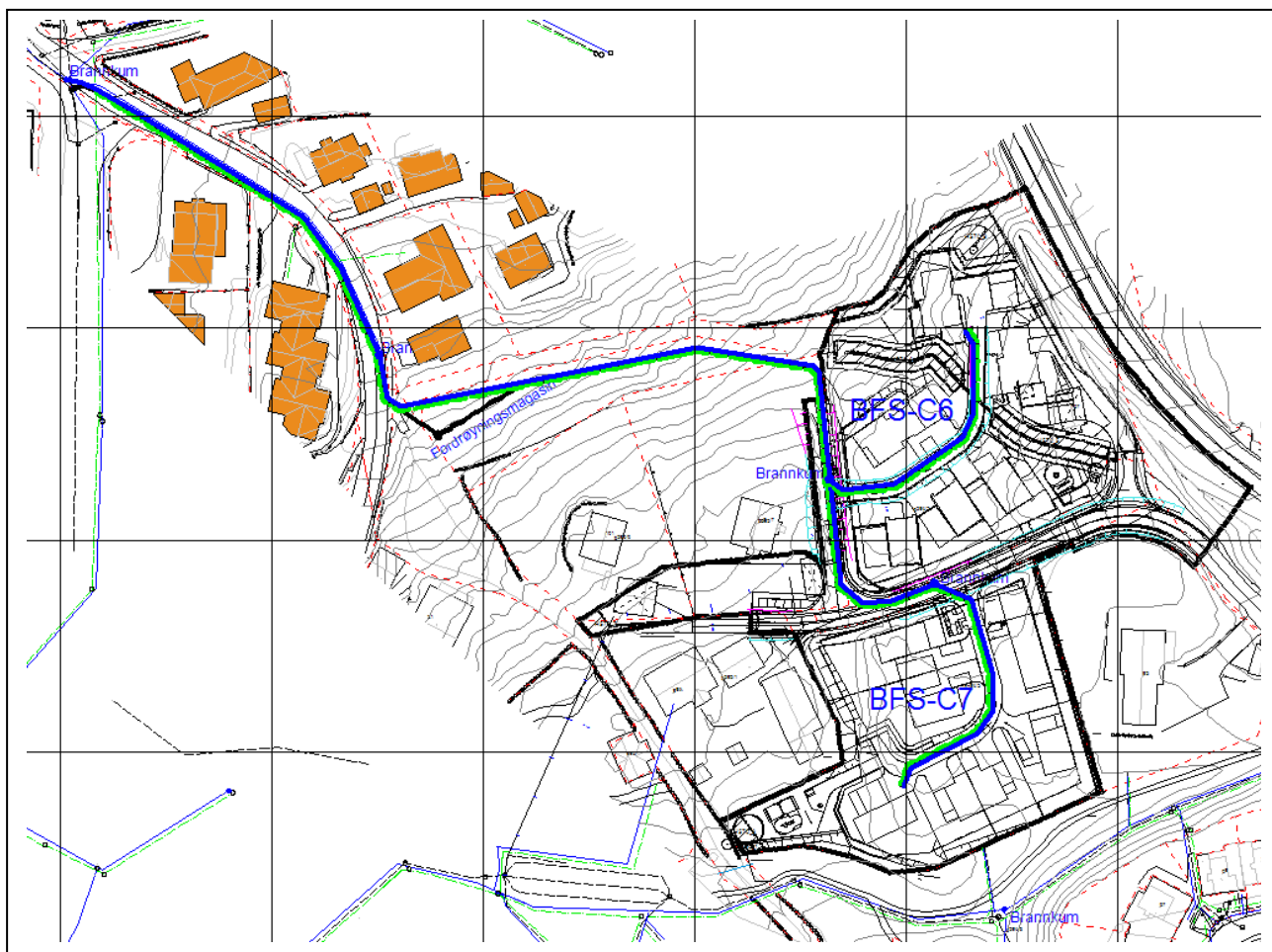
Overvann fra feltene BFS-C6 og BFS-C7 kan føres i samme traseer som spillvann, der overvannet føres via et nytt overvannsmagasin i felt B1, før tilknytning til nytt planlagt kommunalt VA-nett ved Stertebakke 10. Se figur 15.

Deler av felt BFS-C7 vil ha flomvei og avrenning mot sør og det planlegges et lite overvannsmagasin (ca 1500m<sup>3</sup> 'grønt areal') for fordrøyning på område for lekeplass, før det tilknyttes overvannsledning til eksisterende overvannsmagasin Gamlegrendåsen. Se figur 16.

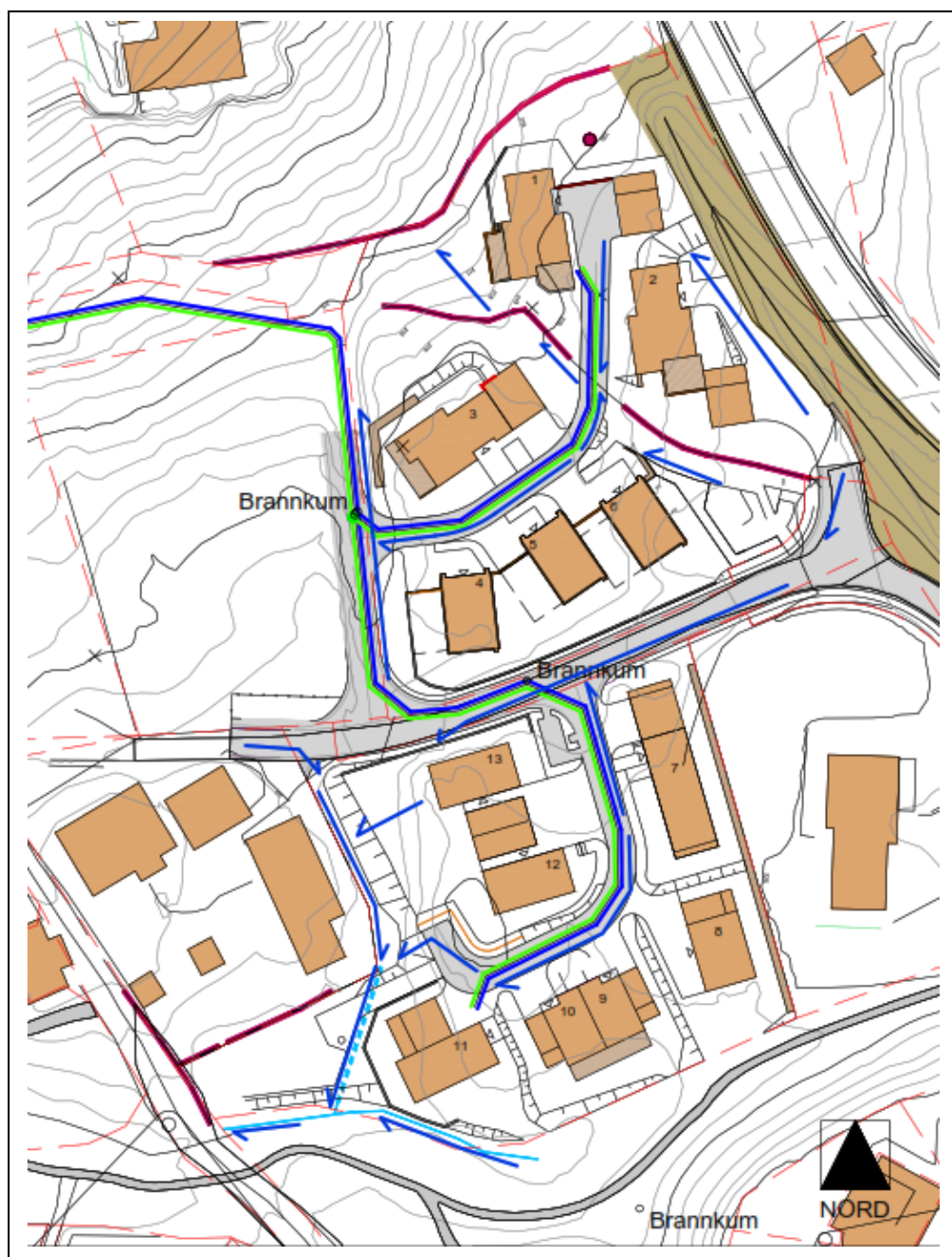
Øvrig del av felt BFS-C7, i tillegg til felt BFS-C6, føres til planlagt hovedmagasin i felt B1.

##### **Brannvann - vannforsyning**

Brannvannsdekning og vannforsyning til hele planområdet vil komme fra ny tilknytning til kommunal Ø150 vannledning ved samme tilknytningspunkt som spillvann og overvann. Det er planlagt to nye brannkummer internt i feltene i tillegg til 2 eksisterende vannkummer, med brannventiler, mot Gamlegrendåsen nord. Det etableres i tillegg 2 nye vannkummer med brannvannskapasitet nedenfor feltet ned Stertebakke. Planlagt bebyggelse vil få brannvannsdekning fra vannkum i en avstand innenfor 100m (50m + 50m) til alle fasader.



Figur 15 Oversikt VA-løsning for reguleringsområdet, med tilkobling til offentlig anlegg i nordvest.



Figur 16 – Oversikt over flomveger



## 6. VIRKNINGER AV PLANENDRINGEN

### 6.1. Støy

Området er utsatt for vegtrafikkstøy.

Det er gjort en beregning av hvorvidt regulert støyskjerm mot fylkesveg 286 (utover det som faktisk er bygget) har en god effekt eller ikke. Resultatet viser at denne har liten effekt og tas derfor ut av planforslaget som en juridisk bindende linje med tilhørende rekkefølgekrav i forhold til opparbeidelse.

Området vil bli liggende i gul og rød støysone. Ikke juridisk bindende illustrasjonsplan viser at ny bebyggelse ikke vil bli liggende innenfor rød støysone, men gul hvor dokumentasjon/tiltak er nødvendig. Gul og rød støysone er overført plankartet med tilhørende bestemmelser.

### 6.2. Landskapsvirkning

Den nye bebyggelsen vil inngå som en del av tettbebyggelsen på Gamlegrendåsen, og vil ikke skille seg vesentlig ut fra omkringliggende områder. De planlagte byggene vil ligge godt i terrenget, delvis skjermet av eksisterende blandingsskog i den bratte skråningen nord for planområdet.

### 6.3. Kulturminner

Kjerringsteinen er gjort tilgjengelig og vil inngå i områdets grønnstruktur.

Steingjerdene vil bli ivaretatt gjennom byggeprosessen med beskyttelsesgjerder. Det vil bli laget en åpning i steingjerdet for gjennomføring av adkomstveg til boligtomt i nordøst. Nye avslutninger i endene vil bli utført i henhold til krav i Skjøtselsplan for Gamlegrendåsen nord.

Nordre del av gjerdet som krysser BFS-C6 vil danne avgrensning av felles lekeplass mot øst. Søndre del vil markere grensen mellom boligtomter. Steingjerdet i nord vil som før danne grense mot nabotomten.

### 6.4. Naturverdier og forhold til Naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

**KUNNSKAPSGRUNNLAGET (§8):** Vi har søkt gjennom miljødirektoratet sin naturbase og det er ikke gjort noen registreringer i omsøkte område som inngår i kartløsningen. Etter krav fra kommunen i forhåndskonferanse har man gjennomført befaringspåkyn på tomten for å sjekke forekomst av ask, som er en rødlistet art, klassifisert som sårbar (VU). Askeforekomster er registret og innmålt. Utvalgte forekomster av asketrær sikres med hensynssone «bevaring naturmiljø»

**VURDERING:** Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet (§9). I denne planen anses kunnskapsgrunnlag å være tilstrekkelig opplyst.

Tiltaket/inngrepet påvirker ikke naturmangfoldet i nevneverdig grad jf. Naturmangfoldloven § 8. Det foretas ikke derfor ingen ytterligere vurderinger av §§9-12.

### 6.5. Forhold til naboplan 437R

I naboplan 437R er det regulert område for blant annet lek (L1) og veg (V2). Planendringen griper inn i 437R ved at det gjøres mindre justeringer av formålsgrenser for de angitte områdene. Både L1 og V2 tas med i planendringen, og benevnes heretter BLK1 og SKV2. Det er knyttet rekkefølgekrav og eierskap til lekeområdet og vegen i 437R som overføres til planendringen for ikke å miste viktige

planmessige sammenhenger. Det er også lagt inn et nytt område for renovasjon BRE1 som det er naturlig at blir felles både for boligområder i denne planen og for boliger (B1) i tilstøtende plan 437R.

## **6.6. Forhold til utnyttelsesgrad**

Det har fra utbyggers side vært ønske om å stadfeste utnyttelsesgrad gjennom planendringen, både i plankart og -bestemmelser, og med bakgrunn i et ønske om BYA = 35% for felt BFS-C6 og BFS-C7. I planprosessen har administrasjonen vært klare på at grad av utnyttelse styres av kommuneplanen dersom ikke annet er angitt i reguleringsplanen, og at man i denne planendringen ikke trenger å oppgi grad av utnyttelse. Kommuneplanen angir 40% BYA. På bakgrunn av avklaringen omkring dette forholdet med kommunens planavdeling, legges det til grunn at det for feltene BFS-C6 og BFS-C7 gjelder maks. BYA = 40%, tilsvarende som i kommuneplanens arealdel, men at dette ikke behøver å fremgå av plankart og/eller planbestemmelsene.

## **7. PLANPROSESS**

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Kongsberg kommune i januar 2020 (referat datert 5.2.20 er vedlagt planforslaget). I møtet ble det avklart at de foreslåtte tiltakene utløste behov/krav om endring av gjeldende reguleringsplan for å kunne tillates. Forhåndskonferansen ble omgjort til å gjelde som et oppstartsmøte for plansak.

Kommunen konkluderte i oppstartsmøtet med at planforslaget kunne behandles som mindre endringer gjennom en forenklet planprosess og sluttbehandling i Utvalg for miljø og utvikling. Dette innebærer at oppstart av planarbeidet ikke varsles eller kunngjøres på ordinær måte med annonse i avis. Etter avtale med kommunen sendes forslag til planendring på høring internt i kommunen og til eksterne parter (berørte parter og andre offentlige myndigheter) parallelt.

Det har vært avgjørende for løsningene i planen å få avklart byggegrensen mot fylkesveg 286. Viken fylkeskommune har avgitt forhåndsuttalelse med aksept for den foreslåtte byggegrensen mot fylkesveien. (Fylkeskommunens brev vedlegges plansaken.)

Det er vurdert at planendringen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017). Planen er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel og en videreføring av arealformålene i gjeldende reguleringsplan. Økningen i utnyttelse av området og endringene som foreslås er vurdert til å ikke utgjøre vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

## **8. SAMFUNNSIKKERHET**

Det er utført en ROS for planendringen. Planforslaget ivaretar samfunnssikkerhet på en tilfredsstillende måte.