

Områdereguleringsplan for Krøderen

Reguleringsbestemmelser Områderegulering

Kommune	Krødsherad
PlanID	3318 115
Vedtatt dato:	19.06.2025

Definisjonene under gjelder med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene:

PBL Plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal, inkludert p-plasser men ikke inkludert MUA.

%BYA Prosent bebygd areal beregnes etter NS 394 og angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, med mindre annet er spesifisert under det enkelte arealformål.

MUA: Minste uteoppholdsareal

BRA: Bruksareal

%BRA Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt, og tomtearealet.

Informasjon:

Noen påskrifter knyttet til planformål, hensynssoner og bestemmelsesområder har «hull» i nummerrekken. Dette skyldes endringer underveis i reguleringsprosessen. For å sikre at referanser mellom plankart og bestemmelser opprettholdes, er ikke opprinnelig nummerering endret.

1 Innledning – hensikten med planen

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med plangrense, og skal erstatte eksisterende reguleringsplaner innenfor plangrensen.

Planen legger rammer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Krøderen, samt sikring av tettstedets kulturmiljø. Hensikten med planen er å koble sammen de ulike delområdene og legge til rette for boliger, næring, tjenesteyting, sosial og grønn infrastruktur. Hensikten er videre å stimulere en helhetlig utvikling av planområdet, styrke attraktiviteten, skape bolyst ved å kunne tilby en større variasjon av boligkonsepter, skape nye arbeidsplasser og bidra til å sikre og styrke kulturmiljøet, som igjen kan bidra til å styrke Krøderen som besøksdestinasjon.

1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

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

Boligbebyggelse

B

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

BF

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

BK

Sentrumsformål	SF
Offentlig eller privat tjeneste	T
Barnehage	BH
Fritids- og turistformål	FTU
Næringsbebyggelse	NÆ
Hotell/overnatting	HO
Idrettsanlegg	IDR
Energianlegg	EA
Vann- og avløpsanlegg	VA
Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS
Uteoppholdsareal	UTE
Lekeplass	LEK
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/forretning	NÆ/F
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/renovasjon	NÆ/R
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – massetak/næring	SM/NÆ
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – øvrige kommunaltekniske anlegg/parkering	ØK/P
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – fritids- og turistformål/parkering	FTU/P
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – energianlegg/LNF	EA/LNFR
• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)	
Veg	V
Kjøreveg	KV
Fortau	FO
Gang-/sykkelveg	GS
Gangveg//gangareal/gågate	GG
Annet vegareal – tekniske anlegg	AVT
Annet vegareal - grøntareal	AVG
Bane	BAN
Kollektivholdeplass	KH
Parkering	P
Parkeringsplasser	PP
• Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)	
Blå-/grønnstruktur	BG
Turdrag	TD
Frimeråde	FRI
Park	PA
Vegetasjonsskjerm	VS
Angitt grønnstruktur kombinert med andre hovedformål – park/tjenesteyting	PA/T
Angitt grønnstruktur kombinert med andre hovedformål – park/utleiehytter	PA/UTL

- **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	LNFR
Friluftsmål	FL

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.)**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV
Badeområde	VBAD

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

Nedslagsfelt drikkevann	H110
Rød sone iht. T-1442	H210
Gul sone iht. T-1442	H220
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370
Krav vedr. infrastruktur	H410
Bevaring naturmiljø	H560
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
Krav om felles planlegging	H810

- **Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)**

Utforming	#
Vilkår for bruk av bygninger og anlegg	#
Skire verneverdige bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	#

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plankrav (§12-7 nr. 11)

a. Områder med krav om detaljreguleringsplan

Før tillatelse til utbygging skal det utarbeides detaljreguleringsplan for følgende områder:

- Område BF34 – Rikhaugen øvre
- Område BF37 – Rikhaugen nedre
- Område BF54-BF57 – Briskåsen.
- Område B1 – Glesnemoen sør
- Område B2 – Glesnemoen sør
- Område B3 – Glesnemoen vest
- Område BK6 – Glesnetangen øst
- Område NÆ – Nordre Elgedalen
- Områdene SF3 – SF4 - sentrum

b. Krav til detaljreguleringsplan

- Detaljregulering skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende veg(er) og grøntområde.
- Detaljreguleringsplan skal fastlegge byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder.
- Unntak fra plankravet gjelder for mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av plan. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. §20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.

2.2 Landskap, arkitektur og tettstedsform

2.2.1 Utforming av bebyggelse

- Nye bygg og anlegg og endringer av eksisterende skal gis en god estetisk utforming mht. orientering, plassering, størrelse, volum, form, materialbruk og farge som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Det skal tas særlig hensyn til bebyggelse i viktige kulturmiljø.
- Kommunen kan stille krav om visualisering av tiltaket i form av 3D-visualisering som viser tiltakets virkning og tilpasning til nære omgivelser, eventuelt også fjernvirkning.
- Taktekking med reflekterende materiale tillates ikke.
- Bygninger/anlegg i samme delfelt kan gjerne ha en variasjon i form og høyde, men skal ha en harmonisk helhetlig utforming med hensyn til bygningsvolum, materialer, takform og farge.

Boligbebyggelse:

- Materialbruk utvendig skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene. Skarpe og grelle farger tillates ikke.
- Bygninger tillates ikke oppført med høye, lukkede sokkeletasjer, for eksempel høy garasjekjeller.
- Garasje/uthus skal være klart underordnet hovedhus og ikke større enn BYA 50 m². Størrelsesbegrensning gjelder ikke for fellesgarasjer.

Sentrums- og næringsbebyggelse:

- Lange fasader skal deles opp, for å gi variasjon og siktlinjer.
- Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

Sentrumsbebyggelse:

- For publikumsrettet virksomhet skal fasaden i 1.etasje vende seg mot gaten og ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduene mot gaten tillates ikke.

2.2.2 Beregning av byggehøyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

2.2.3 Plassering av bygg og bygningskarakter

- Nye bygg skal plasseres slik at det gir en god utnyttning av tomta og i forhold til gateløp og terreng.
- Tiltak skal underordne seg områdets landskapskarakter og terrengforhold. Vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås.
- Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.
- I terreng brattere enn 1:4 skal det bygges med sokkeletasje.

2.2.4 Gater, urbane rom og grønnstruktur

- Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) for allmenn ferdsel.
- Urbane rom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet. Utforming skal så langt det er mulig tilpasses barn, unge og eldre.
- Ny bebyggelse mot offentlig veg skal henvende seg med fasaden mot vegen der det er hensiktsmessig
- Krøderens grønne karakter skal bevares og videreutvikles. Sammenhengende blågrønne strukturer, møteplasser og tilgang til naturområder og vassdrag skal være bærende prinsipper.
- Større trær og vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.
- Ved beplantning i offentlige områder og friområder innenfor området skal det så langt mulig benyttes stedegen vegetasjon.

2.3 Støy

2.3.1 Støyfølsom bebyggelse

- Grenseverdier angitt i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 skal gjelde i denne planen.
- Støybelastning på uteområder for skole og barnehage skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dBA.
- Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

2.3.2 Bygge- og anleggsstøy

- Støy i forbindelse med anleggsarbeid og utbygging skal følge støyretningslinje T-1442/2021 kapittel 6 og ikke overskride grenseverdier i denne.
- Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i retningslinjen.
- Ved uttak av masser fra veganlegg og boligtomter skal sprenging bare skje mellom kl. 8 og kl. 16 på hverdager. Det samme gjelder for knusing av steinmasser.
- Graving i steinmasser og lossing og lessing av steinmasser skal bare skje mellom kl 7-19 på hverdager og 8-16 på lørdag.

2.4 Uteoppholdsarealer (MUA) og lek for boligbebyggelse

2.4.1 Uteoppholdsareal (MUA)

- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsarealer, med gode klima- og solforhold. Bygg med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.
- Felles uteoppholdsareal skal ha, eventuelt beplantes med, vegetasjon i ulik høyde, og møbleres for felles opphold. Det tillates åpent overbygget areal, som pergola eller tilsvarende, i inntil 3 meters høyde på felles uteareal.
- 10 m² av MUA kan ligge på privat ikke overbygd balkong eller terrasse.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
- Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger:

Privat uteoppholdsareal	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet (arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55dbA)
Boliger innenfor sentrumsformålet	5	5
Leilighetsbygg utenfor sentrumsformålet	10	5
Andre boliger utenfor sentrumsformålet med flere enn en boenhet (flermannsbolig, rekkehus, kjedehus)	50	25
Eneboliger	100	50
Felles uteoppholdsareal for boliger:	MUA m ²	Minste stille areal m ² (arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55dbA)
Bygg med 4 eller flere boenheter	Minimum 100 m ² samlet for 4 boenheter, deretter 10 m ² i tillegg per boenhet.	50 m ²

2.4.2 Lekeareal

- Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for alle aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det beskrives hvordan det er sikret opparbeidelse av og tilgjengelighet til lekearealet.
- For lekearealer skal adkomst og minimum 50 % av arealet tilfredsstille kravet til universell utforming.
- I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter, skal det minst legges til rette for lekeplasser som vist i tabellen under:
- Minimumskrav til lekeareal for boliger:

Type anlegg	Antall boenheter	Krav til areal	Avstand til bolig (måles langs veg/ganglinje)
Småbarnslekeplass	4	50 m2, deretter 50 m2 for hver 25 bolig	50 m
Nærlekeplass	40	1000 m2	500 m

- Småbarnslekeplass skal minimum ha benk, sandkasse, lekeapparater for variert lek tilpasset små barn. Småbarnslekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.
- Nærlekeplass skal være tilrettelagt for varierte aktiviteter for lek for større barn som ballek, sykling, skating og lignende.
- Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.
- Lekeplasser skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i styrelinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

2.5 Adkomst og parkering

2.5.1 Adkomst

Adkomster kan opparbeides der det er vist på plankartet. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha atkomst, pilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomst kan ikke forskyves slik at den kommer i konflikt med andre hensyn, eller skaper trafikkfare. Nøyaktig plassering av atkomst skal komme fram på situasjonsplanen.

Der atkomst krysser fortau eller annet regulert gangareal, skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Nedsenket fortau skal ha en høyde på 2,5 cm over kjørebane.

2.5.2 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye prosjekter avsettes parkeringsplass for bil og sykkel etter følgende krav. For andre arealkategorier enn de som er gitt i tabellen under, må det utøves skjønn:

Arealkategori	Min. bilplasser per enhet inkl. plass i garasje	Min. sykkel-p per enhet
BOLIGER		
Enebolig	2	2
2-mannsboliger	2	2
Rekkehus/kjedehus	1,5 *1	2
3-4-mannsboliger/blokkbebyggelse	1,5 *1	2
Leilighet over 75 m2		
Blokkbebyggelse	1,5 *1	1
Leilighet under 75 m2		
Hybel/sekundærleilighet under 50 m2	1	1

NÆRINGSBYGG		
Forretning per 100 m2 BRA	2	1
Kontor per 100 m2 BRA	2	1
Industri/verksteder per 100 m2/BRA	1,2	2
Lager	0,5	
Kafe/restaurant/gatekjøkken per sitteplass	0,3	5 % av antall sitteplasser

*1) For bebyggelse med tre enheter eller mer skal det opparbeides minimum 1,5 plass pr. enhet der 0,5 av disse skal være fellesplasser/gjesteplasser.

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjons kommer i tillegg til biloppstillingsplassene.
- Parkering kan ikke etableres innenfor frisiktsoner.
- Parkering på terreng med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.
- Innenfor avsatt areal for parkering, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.
- Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.
- Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter eller universell tilgjengelighet.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- Ved etablering av parkeringsplasser skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides, utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter skjønnsmessig vurdering av behovet.
- Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.

2.6 Renovasjonsløsning og varelevering

- Areal for renovasjonsanlegg skal avsettes i nye byggetiltak og ved detaljregulering, og skal vise sporingskurver/manøvreringsareal for renovasjonsbil. Renovasjon skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad.
- Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.
- Løsning for renovasjon og type beholdere skal avklares med kommunen og renovasjonsselskapet Hallingdal Renovasjon.

2.7 Teknisk utstyr

- Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen.
- Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke satt opp mottaksutstyr ut over til normal bruk. Unntak gis for offentlig varslingsanlegg.

- Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak og antireflekterende. Eventuelle anlegg på bakken må søkes spesielt om.

2.8 Vann- og avløp og el-ledningsnett

- Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor nye utbyggingsområder legges som jordkabler.
- Innenfor planområdet kan det etableres nye nettstasjoner for elektrisitetsforsyning i tråd med gjeldende forskrifter.

2.9 Naturmiljø og biologiske forhold

- Under anleggsarbeid eller annen virksomhet innenfor planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven).
- Ved nye tiltak skal større trær og annen vegetasjon som bidrar til å gi området et helhetlig preg, forsøkes bevart eller erstattes.
- Alle grønne flater beplantes med stedegnearter og revegeteres naturlig.
- Anleggsvirksomhet og massehåndtering skal ikke medføre spredning av skadelige eller fremmede arter. Masser som kan inneholde frø eller planterester med fremmede arter skal håndteres forsvarlig i henhold til siste versjon av Miljødirektoratets rapport «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter».
- Matjord og dyrkbart jordsmonn som må fjernes på grunn av reguleringen, skal flyttes til andre arealer som brukes til matproduksjon.
- Det tillates ikke tiltak som kan føre til vandringshinder for fisk og annet akvatisk liv.

2.10 Samfunnssikkerhet

2.10.1 Overvann

Overvann skal håndteres internt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde.

Overvannshåndtering skal ikke medføre økt vannføring i vassdrag, med fare for erosjon eller forurensning for omgivelsene ellers.

- Overvannshåndtering skal følge prinsipper i Krødsherad kommunes kommunedelplan vann, avløp, overvann og vannmiljø.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes. Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Prosjekteringen skal utføres av foretak med kompetanse på overvann.
- Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres vassdrag. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

2.11 Kulturminner og kulturmiljø

2.11.1 Verneverdige bygg og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner og verneverdige bygg skal ivaretas i detaljregulering og byggesak.

2.11.2 Meldeplikt automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.12 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

2.12.1 Felles for planområdet

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, inkludert atkomst, utearealer og ved utforming av fellesarealer. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming, og det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivare tatt.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås, og det skal spesielt tilrettelegges for oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar framkommelighet for myke trafikanter.

Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

For uteområder skal universell utforming ivaretas ved valg av planter, trær, overflater og ledelinjer.

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger, basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

2.12.2 Felles for Krøderens hjerte (o_T, o_IDR, o_BH og o_P6)

Det skal anlegges universelt utformet gangforbindelser fra parkeringsplass o_P6 til skolegård o_T, idrettsareal o_IDR, barnehage o_BH og til g/s-veg til sentrum.

2.13 Terrengbehandling og ubebygde areal

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger og murer. Maks tillatt fylling/skjæring og mur er 2 meter.

Ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer skal terrengutforming ta hensyn til overgangen mot naboområder. Skråninger og restarealer skal tilsås.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljøskapende funksjon, skal i størst mulig grad bevares. Dersom slik vegetasjon må fjernes, skal den erstattes med tilsvarende eller annen vegetasjon. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere. Arter på liste over fremmede arter skal ikke benyttes.

2.14 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist i plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser i plankartet eller angitt spesiell byggegrense i bestemmelsene, gjelder:

Byggegrense mot naboeiendom og offentlig veg:

Mot naboeiendom gjelder generell byggegrense fra eiendomsgrense i tråd med plan- og bygningsloven.

Innenfor områder regulert til boligformål, kan uthus og garasje, godkjennes plassert inntil 6 m fra senterlinje kommunal veg (ved 6 m vegbredde), og 3 m fra annen veggrunn, fortau eller gs-veg.

- Byggegrense mot ledningsnett:

Byggegrense mot kommunale v/a-ledninger og høyspent i jordkabel 5 m. Avvik fra dette må avklares med lednings- eller kabeleier.

- Byggegrense mot vassdrag:

Ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, masseuttak) er ikke tillatt i 100 meters beltet langs vann og vassdrag.

For mindre elver og bekker, samt innsjøer mindre enn 100 daa er byggegrensen 50 m. Innenfor byggeområdene er grensen 30 m.

Dette forbudet gjelder også nye driftsbygninger, landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruket.

- Byggegrense mot dyrka mark:

Byggegrense mot dyrka mark er 20 m.

- Jernbaneloven
- Veglova

2.15 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

Ved mistanke om at grunnen er forurensset, må det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser før nytt tiltak kan gjennomføres. Viser undersøkelsene at området er forurensset, skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

2.16 Dokumentasjonskrav

2.16.1 Dokumentasjon for søknad om tillatelse til tiltak

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a. Situasjonsplan

Det skal utarbeides målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med VAO-plan mht. til håndtering av overvann. Planen skal inneholde:

- Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger
- Atkomst med frisiktsone, interne gangveger, sykkelparkering og evt. biloppstillingsplasser
- Disponering av felles og privat uteareal, inkludert grønnstruktur, lekeplass og snøopplag
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- Løsning for felles renovasjon og varelevering der det er aktuelt
- Adkomst og oppstillingsplass for brannbil i tråd med brannvesenets retningslinjer
- Eventuelle nettstasjoner eller andre tekniske anlegg

b. Visualisering

Kommunen kan stille krav om visualisering av tiltaket i form av 3D-visualisering som viser tiltakets virkning og tilpasning til nære omgivelser, eventuelt også fjernvirkning.

c. Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for teknisk infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav.

- Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- Plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering med hensyn til fremtidig klimaendringer, overvannshåndtering og grønnstruktur.
- Løsninger for el-forsyning og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende forskrift.
- For bygninger som etter teknisk forskrift krever tilgang til 50 l/s brannslukkevann, skal det utarbeides brannkonsept med avbøtende tiltak som viser at krav i tekniske forskrift innfris.

d. Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer og trafiksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer). Planen skal også beskrive hvordan avrenning til vassdrag skal unngås i anleggsfasen, og hvordan eksisterende trær og vegetasjon hensyntas.

e. Geoteknisk prosjektering

Kommunen kan kreve at det gjennomføres geoteknisk prosjektering som sikrer tilstrekkelig stabilitet. Prosjektering skal utføres av fagkyndig. Dette gjelder også ved terrengbearbeiding, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i bygging.

f. Støyutredning

Det skal gjennomføres støyutredning i tråd med støyretningslinje t-1442/2021. Utredning skal utføres av fagkyndig. Dette dokumentasjonskravet gjelder bare for ny støyfølsom bebyggelse innenfor støysoner, og der støyutredning utarbeidet i forbindelse med planen ikke vurderes som tilstrekkelig.

g. Vurdering av ENØK-tiltak og alternative energikilder

Det skal legges fram en vurdering av energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder, vannbåren varme og lademulighet for elbil.

2.16.2 Dokumentasjonskrav for detaljregulering

Sammen med forslag til detaljregulering skal det følge:

a. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan skal vise at planen er gjennomførbar. Hva illustrasjonsplanen skal inneholde, avklares nærmere i oppstartmøtet. Illustrasjonsplan som legger til rette for utbygging skal minimum inneholde:

- Plassering og utforming av bygg med høyder.
- Plassering og utforming av atkomst og parkering
- Snitt av planlagte bygg i sammenheng med eksisterende bygg og gateløp i tilgrensede områder.
- Grønnstruktur
- For boligformål skal også uteoppholdsareal og lekeområder vises.

b. Tekniske planer og utredninger

Det skal utarbeides overordnet rammeplan håndtering av vann, avløp og overvann (VAO). Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav. Kommunen kan kreve andre utredninger. Utredningsbehov avklares i oppstartsmøte.

c. Sol-/skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalyse skal vise påvirkningen planlagte tiltak vil ha på omgivelsene og spesielt eksisterende boliger og møteplasser, med bakgrunn i maksimal utnyttelse og høyder som planforslaget åpner for.

d. Støyutredning

Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

e. Dokumentasjon av krav i områdeplanen

Det skal dokumenteres hvordan fellesbestemmelsene i kap. 2 og øvrige bestemmelser i områdereguleringen er ivarettatt.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse B1-B3 (Glesnemoen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Type boligbebyggelse avklares i detaljreguleringsplan.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse oppføres med takvinkel mellom 22 og 40 grader (gjelder ikke flate tak). Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak, maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak og 7,0 m for flate tak.

c. Utnyttelsesgrad

For frittliggende en- og tomannsboliger er maks. utnyttelse er 30 % BYA. Min utnyttelse 1 boenhet/daa.

For konsentrert bebyggelse er maks utnyttelse 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Spesielt for B3 Glesnemoen vest

Innenfor bestemmelsesområde #3 må det sikres trase for skiløype med min. bredde 5 m.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF3, BF7-BF13, BF15-BF57 (generell + Briskåsen og Rikhaugen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates oppført frittliggende enebolig og tomannsbolig, med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

b. Byggehøyde og takvinkel

Bebyggelse skal oppføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Maks. tillatt mønehøyde 8,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 7,0 m for pulttak.

For BF34 (Rikhaugen øvre) er maks. tillatt mønehøyde 7,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 6,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

For frittliggende en- og tomannsboliger er maks. utnyttelse er 30 % BYA. Min utnyttelse 1 boenhet/daa.

d. Spesielt for BF57 (Briskåsen)

Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det sikres trase for skiløype med min. bredde 5 m.

Alternativt må det sikres skiløypetrase utenfor BF57 med tilsvarende kvaliteter. Det må også sikres gangforbindelse mellom turdragene TD5 og TD8.

3.1.3 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse BF4-BF6 (Byåsen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Gang- og sykkelveg GS13 kan benyttes som adkomst til tomt gnr/bnr 178/300 innenfor BF4.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse kan oppføres med en kombinasjon av flatt- og saltak. Ved saltak skal takvinkler være mellom 27 og 40 grader.

Maks gesimshøyde 3,0 meter for garasje.

BF4:

Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 6,5 m.

Maks mønehøyde for tomter med lite eller moderat fall (under 20%) er 7,5 m.

BF5-BF6:

Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 8,5 m.

Maks mønehøyde for tomter med lite eller moderat fall (under 20%) er 9,6 m.

Maks gesimshøyde er 3,0 meter for garasje.

c. Utnyttelsesgrad

BF4-BF5: Maks. utnyttelse er 55 % BYA.

BF6: Maks. utnyttelse er 45 % BYA.

d. Byggegrenser

Garasjer og boder: Frittstående boder og garasjer/carporter med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense så sant det ikke er til hinder for frisikt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer/carporter med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plasseres med avstand på min. 6,5m fra formålsgrense mot kjørevege.

3.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 (Krøderen syd)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates rekke-, kjedehus, flermannsboliger eller leilighetsbygg i inntil 3 etasjer med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Felles småbarnslekeplass (-er) for BK1 skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #20.

Det skal anlegges grønnstruktur med universelt utformet gangforbindelse som strekker seg gjennom boligområdet og forbindes med skole, barnehage og idrettsareal og g/s-veg til sentrum.

Mot fylkesveg skal det innenfor formålet anlegges støyvoll med høyde 3 m innenfor bestemmelsesområde #29.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse oppføres med takvinkel mellom 22 og 40 grader (gjelder ikke flate tak)

Rekke-, kjedehus, flermannsboliger:

Det er tillatt med saltak, pulttak og flatt tak. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak.

Leilighetsbygg:

Det er tillatt med saltak, pulttak og flatt tak. Maks. tillatt mønehøyde 12,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 11,0 m for pulttak.

Leilighetsbygg tillates bygd med takterrasse. Enkelt trappehus eller heishus for tilgang til takterrasse kan tillates. Trapperom kan maks være 20 m² BYA og høyde maks 3,5 m over tak.

Bestemmelsesområde #19 angir område hvor det tillates med leilighetsbygg.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Parkering

Parkering skal løses med fellesparkeringsplasser. Det kan føres opp felles garasje- og carportanlegg.

e. Krav til helhetlig situasjonsplan

Kravet til situasjonsplan i 2.16.1 gjelder for utvikling av formålsområdet. Situasjonsplanen skal vise formålsområdet i sin helhet.

3.1.5 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK2-BK4 og BK6 (Vengardslia nord og Glesnemoen øst)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates rekke-, kjedehus, flermannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse skal oppføres med skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

Det er tillatt med saltak og pulttak. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 8,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 40 % BYA. Min utnyttelse 2 boenheter/daa.

d. Spesielt for BK2-BK4

Lekeplass: Felles småbarnslekeplasser skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #21-#23.

e. Krav til helhetlig situasjonsplan

Kravet til situasjonsplan i 2.16.1 gjelder for utvikling av formålsområdene: Situasjonsplanen skal vise det enkelte formålsområdet i sin helhet.

3.1.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK5 (Byåsen)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates ene-, tomanns- og firemannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold, adkomst og parkering.

Området kan benyttes som anleggsrigg for mellomlagring av utstyr og masser i perioden da BF6 oppføres.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse kan oppføres med en kombinasjon av flatt- og saltak. Ved saltak skal takvinkler være mellom 27 og 40 grader.

Maks mønehøyde for tomter med sterkt skrående fall (over 20%) er 8,5 m.

Maks gesimshøyde er 3,0 meter for garasje.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 45 % BYA.

d. Byggegrenser

Frittstående boder og garasjer/carporter med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense så sant det ikke er til hinder for friskt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer/carporter med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plasseres med avstand på min. 6,5 m fra formålsgrense mot kjørevege.

3.1.7 Sentrumsformål SF1 – SF5

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates blandete sentrumsfunksjoner som forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, servering med tilhørende utearealer og anlegg, trafikkareal og grøntareal.

b. Byggehøyde og tak

Bebyggelse skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Maks. tillatt mønehøyde 9,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #6 er maks tillatt mønehøyde 12,0 m.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. utnyttelse er 60 % BYA. For ny boligbebyggelse er min utnyttelse 2,5 boenheter/daa.

3.1.8 Offentlig tjenesteyting (skole, bibliotek, samfunnshus og SFO) T

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for skole, SFO, samfunnshus, bibliotek, energianlegg (flisfyringsanlegg) med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området kan tillates mindre parkingsareal for nevnte formål samt adkomst til disse.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til skolens drift, dette skal skje via internveier på området.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede kan legges inne på området og skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang). Innenfor området skal det legges til rette for sykkelparkering.

Det skal legges til rette for varierte arealer for lek- og aktivitet på skolens uteområde. Uteområdet kan benyttes til aktivitet utover skolens bruk. Minste uteoppholdsareal/lekeareal for skole er 50 m² per elev. Parkering og trafikkareal inngår ikke i dette arealet.

Uteareal skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 3 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

Ved utarbeidelse av skolegården skal det legges vekt på at utearealet skal:

- være mest mulig samlet
- være tilgjengelig for alle
- gis et design som fremmer lek og ulike motoriske aktiviteter, både organisert og uorganisert aktivitet
- ha variasjon i dekker og materialbruk

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde er 15,0 m.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.9 Barnehage BH

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for barnehage med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til barnehagens drift, dette skal skje via internveier på området.

Det skal legges til rette for varierte arealer for lek- og aktivitet på barnehagens uteområde.

Uteområdet kan benyttes til aktivitet utover barnehagens bruk. Minste uteoppholdsareal/lekeareal for barnehage er 30 m² per barn.

Uteareal skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 3 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

Ved utarbeidelse av uteareal skal det legges vekt på at utearealet skal:

- være mest mulig samlet
- være tilgjengelig for alle
- gis et design som fremmer lek og ulike motoriske aktiviteter, både organisert og uorganisert aktivitet
- ha variasjon i dekker og materialbruk

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde er 12,0 m. Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.10 Fritids- og turistformål (brygge/anløpssted turistbåt) FTU

a. Arealbruk

Innenfor området kan det etableres brygge/kai for turistbåt (M/S Kryllingen). Bryggeanlegget skal hovedsakelig være flytende, men skal ha en fastsittende landdel som bryggeanlegget kan forankres i.

Ved bruk av mur knyttet til landdel skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

3.1.11 Næringsbebyggelse NÆ

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates industri, verksteder med mindre utsalg, lager samt tilhørende kontorvirksomhet og infrastruktur (internveger, parkering etc.). Industriformålet kan omfatte fiskeoppdrettsanlegg og anlegg for hydrogenproduksjon.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

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

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

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

I forbindelse med detaljregulering av næringsområdet skal det sørges for at trasé for skiløype som ligger innenfor bestemmelsesområde #26, kan videreføres. Mindre omlegging av traséen på kortere strekninger kan tillates, så lenge kvaliteten på traséen opprettholdes.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) terreng er 15 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

c. Grad av utnyttning

Maksimalt bebygd areal er 80 % BYA. I dette er parkeringsareal inkludert.

3.1.12 Idrettsanleggsanlegg IDR

a. Arealbruk

Innenfor området tillates bygg og anlegg for idrettshall/flerbrukshall, idrettsbane, skianlegg, turveger, ballbaner og andre nærmiljø-/aktivitetsanlegg med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor området skal minimum 5000 m2 BYA skal avsettes til nærmiljøanlegg.

Innenfor området tillates parkingsareal inntil 15 p-plasser. Disse må ligge i tilknytning til parkeringsplass o_P5.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til drift av anlegget, dette skal skje via internveier på området.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede kan legges inne på området og skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang). Innenfor området skal det legges til rette for sykkelparkering.

Området kan benyttes som uteareal for skole og barnehage.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde for flerbrukshall er 15,0 m.

Det tillates tekniske installasjoner (tekniske rom/ventilasjon etc) på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

3.1.13 Energianlegg EA2-EA21

Areal som er avsatt til nettstasjoner/trafoer.

3.1.14 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – SMS1-SMS2

Innenfor formålet kan det etableres småbåtanlegg. Bryggeanlegget skal være flytende, men kan ha en fastsittende landdel som bryggeanlegget kan forankres i.

Ved bruk av mur knyttet til landdel skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

3.1.15 Uteoppholdsareal UTE

Innenfor området avsatt til uteoppholdsareal skal det minimum etableres 50 m² lekeplass med sandkasse og huskestativ, samt varige bord og benker. Uteoppholdsarealet f_UTE er felles for BK5 og BF4-BF6.

3.1.16 Lekeplass LEK1-5

Lekeplassene o_LEK1-5 skal avsettes til lek og opphold for barn og unge. Området skal være fritt tilgjengelig for allmennheten og utformes slik at det fremmer aktivitet, trygghet og trivsel. Lekeplass Lekeplassene o_LEK1-5 er offentlige. Lekeplassene o_LEK3 og o_LEK4 kan benyttes som nærlekeplass.

3.1.17 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/forretning NÆ/F1-NÆ/F3 (Sundvollhovet)

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates lett industri med mindre utvalg fra egen produksjon, verksteder og håndverksbedrifter med mindre utvalg, lager samt tilhørende kontorvirksomhet og infrastruktur (internveger, parkering etc.).

Det tillates også handel med plasskrevende varer og etablering av fjernvarmesentral (-er).

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

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

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

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) er 15 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

c. Utnyttelse

Maksimalt bebyggd areal er 80 % BYA. I dette er parkeringsareal inkludert.

3.1.18 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – renseanlegg/parkering ØK/P

Området kan benyttes til kommunalt renseanlegg og offentlig parkeringsplass.

3.1.19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/renovasjon NÆ/R1-NÆ/R2 (Sundvollhovet)

Områdene kan benyttes til returpunkt for hytterrenovasjon, drivstoffanlegg/bensinstasjon.

Området kan også brukes til informasjonsområde for næringsområdet.

3.1.20 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – massetak/næring SM/NÆ

For område SM/NÆ gjelder bestemmelser for planID 3046 83 med plannavn Områderegulering av Slettemoen. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområdene #15, #16 og #X i denne planen (planID 3318 115), gjelder foran bestemmelser i planID 3046 83.

3.1.21 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – bobilparkering/parkering FTU/P

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates etablering av døgnparkering med plasser for bobiler, tilhørende infrastruktur og servicefasiliteter. Det tillates også etablering av parkeringsplasser for bil, inkludert min. 5% plasser for HC.

Det er ikke tillatt å etablere faste bobil- eller campingvognplasser. Utforming av bobilparkering skal være i tråd med gjeldende krav til brann og beredskap.

Terreng tillates oppfylt til maks høydekote 137.0 moh (over flomhøyde). Ved bruk av mur skal naturstein benyttes. Makshøyde for mur er 3,5 m.

Kantsone langs Krøderfjorden skal være min. 5 m.

3.1.22 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål – energianlegg/LNFR - EA/LNFR1-EA/LNFR2

a. Arealbruk

Innenfor området tillates det oppføring av installasjoner knyttet til bakkemontert solkraftanlegg, inkludert solcellepaneler, invertere, transformatorstasjoner og tilhørende teknisk infrastruktur og adkomstveier. Arealet kan også benyttes som beiteareal for husdyr.

Ved avvikling av drift av solcelleparken skal arealet tilbakeføres til landbruksareal og alle installasjoner knyttet til solcelleanlegget fjernes fra området.

Maksimal tillatt høyde for solcellepaneler er 4 m over bakken.

Midlertidige anlegg og lagringsområder knyttet til byggefasen er tillatt innenfor området.

Bruk av kunstig belysning skal begrenses til et minimum og tilpasses slik at det ikke forstyrrer dyreliv eller omgivelser.

b. Byggehøyde

Maksimal tillatt høyde for solcellepaneler er 4 m over bakken.

c. Grad av utnytting

Maksimalt bebygd areal er 90 % BYA.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veger, g/s-veger og fortau skal følge breddeangivelser i plankart. Alle nye vegger skal asfalteres. Veganlegg skal tilpasses landskapet.
- Veger skal utformes i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Interne vegger skal dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil/vareleveranse.
- Annen veggrunn har samme eierform som vegen eller g/s-vegen den følger.
- Innenfor frisisikttrekanten skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående oppstammede trær, stolper eller lignende som ikke er til hinder for sikt kan stå i frisisikttrekanten. Trestammer eller stolper kan ha diameter mindre eller lik 15 cm.

3.2.2 Veg V og kjøreveg KV

a. Offentlig veg

Offentlige veger er i plankart vist med o_KVx eller o_Vx.

b. Felles/private veger

De resterende vegene er felles eller private.

c. Avkjøringer som stenges eller erstattes/oppheving av veg

Følgende avkjøringer stenges:

- avkjøring til 178/2 (vegen Vengardslia)
- avkjøring til boligeiendommer 178/105 og 178/107
- avkjøring ved tidligere barnehage på 178/219 til 178/89 og 178/2.
- avkjøring til 178/75 (Sundvollhovet næringsområde)
- avkjøring til boligeiendom 176/136

3.2.3 Fortau FO

Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

3.2.4 Gang- og sykkelveg GS

Gang- og sykkelveger skal være asfaltert og ha gatebelysning.

GS4: GS4 skal være en snarveg. Det stilles ikke krav til at denne skal være universelt utformet.

GS12: Det er tillatt med kjøring til tomt på gnr/bnr 178/300 innenfor BF4 og utkjøring for renovasjons- og brøytebil.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal AVG

a. Arealbruk

Annen veggrunn grøntareal AVG som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt er fjellskjæringer.

b. Spesielt for AVG83

Innenfor AVG83 skal det etableres støyskjerm på topp av forstøtningsmur slik det er beskrevet i notat «Krøderen: Mulighetsstudie for boliger i sentrum» utarbeidet av Akustikk-konsult As datert 8.april 2013.

3.2.6 Annen veggrunn – teknisk AVT

Annen veggrunn omfatter grøfter og eventuelle skjæringer og fyllinger inkludert forstøtningsmurer.

3.2.7 Bane BAN1-BAN6

Formålet omfatter infrastruktur og tilhørende anlegg for jernbane. Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som er nødvendige for drift og vedlikehold av banevirksomheten.

3.2.8 Parkering P1-P7

a. Offentlig parkering

Parkeringsplassene o_P1-3 og o_P5-7 er offentlige.

b. Felles parkering

Parkeringsplassen f_P4 er felles for BF4-BF6 og BK5. Det er tillatt å etablere felles postkassestativ og renovasjonsløsninger innenfor området.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå-/grønnstruktur BG3-BG5 og BG9

a. Arealbruk

Innenfor formålet skal naturpreget bevares. Det kan opparbeides stier og enkle tiltak knyttet til friluftsliv. Vegetasjonen kan skjøttes, men skal bevares slik at den fungerer visuelt skjermende og som levested for dyr og planter og motvirker avrenning til vassdrag.

b. BG5:

Innenfor BG5 tillates hogst, men ikke flatehogst. Naturpreget skal bevares.

Det kan tilrettelegges et område for skilek der BG5 grenser mot formålet o_IDR. Innenfor bestemmelsesområde # 5 kan asfaltert skiløype tillates.

Tiltak må skje etter avtale med grunneier.

3.3.2 Turdrag TD1-TD9

a. Arealbruk

Arealet er avsatt til turdrag og skal sikre sammenhengende grønnstruktur for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold, og estetisk verdi. Turdraget skal fungere som et offentlig tilgjengelig område for ferdsel og opphold. Innenfor for formålet kan det anlegges enkel turveg.

b. TD8

Turdraget kan benyttes som driftsveg til solkraftanlegg i EA/LNFR1 og EA/LNFR2.

3.3.3 Friområde FRI1

Området skal benyttes til friområde tilgjengelig for allmennheten. Området kan opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Det kan også etableres badstue og universelt utformet baderampe.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres enkel, terrengtilpasset tursti med maks. bredde 1,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #26 kan det etableres universelt utformet turveg med bredde 1,5 m.

3.3.4 Park PA1-PA2

Området opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Innenfor formålet tillates etablering av tursti/kultursti med tilhørende merking og skilting i tråd med landskapsplan for Krøderparken datert 15.05.2025 m/vedleggene Tiltakskatalog datert 16.06.2025 og Prinsippsnittsamling kantsone datert 16.06.2025. Turveg skal ha min. bredde 2,5 m og 0,25 skulder og være universelt utformet. Turvegen skal legges innenfor bestemmelsesområdene #2a-#2e.

For å stabilisere kantsone tillates det erosjonssikring langs deler av vannkanten til Krøderfjorden. Turveg kan lages i kombinasjon med erosjonssikring. Erosjonssikringen skal utføres tråd med Sikringshåndboken (NVE 2023) og ingeniør-biologiske prinsipper. På enkelte strekninger tillates det at turvegen krysser kantsonen og føres ut i sivbeltet. På disse strekningene skal turvegen føres fram på trekonstruksjon på søyler/stolper. I §5.1.3 er det gitt spesifikke bestemmelser til bestemmelsesområdene #2a-#2e som beskriver hvordan erosjonssikring og utforming for den enkelte delstrekning skal foregå.

Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.

Langs Krøderfjorden skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Innenfor bestemmelsesområde #30 skal arealer der vegetasjonen er fjernet revegeteres. Revegetering skal skje naturlig eller med treslag som finnes på stedet og som virker erosjonssikrende. Naturlig substrat i strandsonen skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjonen innenfor området, så lenge kantvegetasjonen og naturpreget bevares.

Store sammenhengende grøntarealer/parkområder bør oppstykkjes ved å etablere grupper av blomsterenger, store trær osv.

Det kan også legges til rette for møteplasser med tilhørende møblering, arealer for ballspill og amfi for mindre konserter eller oppsetninger, og mindre bygg og anlegg (f.eks. gapahuk, bål plass etc.) som bygger opp under parkformålet og er tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak innenfor areal som ved normalvannstand er vannareal, kan bare gjennomføres når arealet er tørrlagt.

Innenfor PA1 tillates eksisterende veg inn i området benyttet av grunneiere til drift og vedlikehold av utleiehytter innenfor PA/UTL og eksisterende brygge, båtutslipp og pumpestasjon innenfor PA1.

Det skal utarbeides en drifts og vedlikeholdsplan for parkområdet.

3.3.5 Vegetasjonsskjerm VS2-VS7

Vegetasjonsskjermene skal være visuelle og fysiske skiller mot veg, bane og landbruksareal. Eksisterende vegetasjon skal bevares og innarbeides i skjermbeltet. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon. Vegetasjonen kan skjøttes så lenge skjermingseffekten ivaretas.

Det kan anlegges ledninger for vann- og avløp og elektrisitet innenfor formålet.

3.3.6 Angitt grønnstruktur kombinert andre angitte hovedformål – park/tjenesteyting PA/T

a. Arealbruk

Området opparbeides parkmessig med hensyn til terrengutforming, vegetasjon og materialbruk.

Innenfor formålet tillates etablering av tursti/kultursti med tilhørende merking og skilting i tråd med landskapsplan for Krøderparken datert 15.05.2025 m/vedleggene Tiltakskatalog datert 16.06.2025 og Prinsippsnittsamling kantsone datert 16.06.2025. Turveg skal ha min. bredde 2,5 m og 0,25 skulder og være universelt utformet. Turvegen skal legges innenfor bestemmelsesområdene #2a-#2e.

For å stabilisere kantsone tillates det erosjonssikring langs deler av vannkanten til Krøderfjorden. Turveg kan lages i kombinasjon med erosjonssikring. Erosjonssikringen skal utføres tråd med Sikringshåndboken (NVE 2023) og ingeniør-biologiske prinsipper. På enkelte strekninger tillates det at turvegen krysser kantsonen og føres ut i sivbeltet. På disse strekningene skal turvegen føres fram på trekonstruksjon på søyler/stolper. I §5.1.3 er det gitt spesifikke bestemmelser til bestemmelsesområdene #2a-#2e som beskriver hvordan erosjonssikring og utforming for den enkelte delstrekning skal foregå.

Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv. Midlertidig oppført erosjonssikring av betongstein skal erstattes med mur av naturstein.

Langs Krøderfjorden skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Innenfor bestemmelsesområde #30 skal arealer der vegetasjonen er fjernet revegeteres. Revegetering skal skje naturlig eller med treslag som finnes på stedet og som virker erosjonssikrende. Naturlig substrat i strandsonen skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjonen innenfor området, så lenge kantvegetasjonen og naturpreget bevares.

Store sammenhengende grøntarealer/parkområder bør oppstykkjes ved å etablere grupper av blomsterenger, store trær osv.

Det kan også legges til rette for møteplasser med tilhørende møblering, arealer for ballspill og amfi for mindre konserter eller oppsetninger.

Det tillates også oppføring av bygg og anlegg som er tilgjengelig for allmennheten som kafé/flerbrukshus, badstue, badebrygge.

Flerbrukshuset skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #17.

Tiltak innenfor areal som ved normalvannstand er vannareal, kan bare gjennomføres når arealet er tørrlagt.

Det skal utarbeides en drifts og vedlikeholdsplan for parkområdet.

b. Bygge høyde og takform for kafé/flerbrukshus

Bygg skal oppføres med saltak. Takvinkel skal tilpasses takvinkel for det gamle sagbygget. Maks. tillatt mønehøyde er 10,0 m.

c. Utnyttelsesgrad kafé/flerbrukshus

Maks. tillatt størrelse for kafé/flerbrukshus er 200 m² BYA.

3.3.7 Angitt grønnstruktur kombinert andre angitte hovedformål – park/utleiehytter PA/UTL

a. Arealbruk

Innenfor formålet tillates det etablering av 3 hytter for utleie. Allmennheten skal ha fri tilgang til området. Vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares, slik at natur- og parkpreget ivaretas.

b. Byggehøyde og tak

Det er tillatt med saltak og pulttak. Maks. tillatt mønehøyde 5,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 4,0 m for pulttak.

c. Utnyttelsesgrad

Maks. tillatt størrelse for hytter er 30 m² BYA.

d. Parkering

For parkering skal o_FTU/P benyttes.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Det tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveger i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er mindre tiltak på eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, så lenge det ikke etableres nye enheter. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

3.4.2 Friluftsmål FL (Tyttebærødden)

Området avsatt til friluftsmål skal primært brukes til allment tilgjengelige rekreasjons- og friluftaktiviteter, som turgåing, sykling og annen naturvennlig aktivitet. Tiltak som begrenser allmennhetens tilgang er ikke tillatt.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres enkel, terrengtilpasset tursti med maks. bredde 1,0 m. Det tillates også framføring av enkel veg for utslipp av småbåt.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Badeområde VBAD1-2

a. Arealbruk

Områdene kan brukes til bading og vannlek. Det kan etableres badebrygger og andre anlegg for vannlek. Det kan også etableres universelt utformet baderampe.

b. VAD2

Eksisterende brygge kan benyttes av grunneier og som gjestebrygge.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1

Innenfor sikringssone H110_1 gjelder følgende restriksjoner:

- a. Åpning av nye massetak skal bare skje i samråd med og etter tillatelse fra drikkevannsmyndighet. Det skal utføres en risikovurdering og hydrogeologisk vurdering av virkningene et eventuelt massetak vil medføre.
- b. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i nedgravd tanker >1 m³. For alle nedgravde oljetanker gjelder «forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker». Ved etablering av nye nedgravde tanker, gjelder forskriftens § 6 e. dvs. dobbelvegget tank med kontinuerlig overvåkningssystem etter forskriftens § 7.
- c. Forbud mot lagring av overgrunnstanker >3 m³. Overgrunnstanker skal ha sikring med overbygg og tett oppsamlingskar for hele tankens innhold pluss 10 %.
- d. Forbud mot etablering av industri og virksomheter som kan utgjøre en mulig forurensningsfare. For eksempel virksomheter eller anlegg som framstiller eller bruker produkter som ved utlekking vil forurense jord og grunnvann.
- e. Forbud mot deponeringsplasser for avfall, slam, torv og jordmasser som kan påvirke vannkvaliteten i brønnene.
- f. Området langs Fv. 280 skal skiltes med merking av «Tilsigsområde til drikkevann».

4.1.2 Nedslagsfelt drikkevann H110_2

Innenfor sikringssone H110_2 gjelder følgende restriksjoner:

Punkt a-f over, samt følgende punkter:

- g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser for avfall, slam eller lignende.
- h. Forbud mot byggefelt, campingplasser eller lignende. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale med grunneier eller i reguleringsplan. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløp skal kontrolleres hvert 10. år.
- i. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av drikkevannsmyndighet og helsemyndighet.
- j. Forbud mot uttak av masser og etablering av nye masseuttak.
- k. Motorisert ferdsel skal begrenses til det som er strengt nødvendig. Ved etablering av nytt planlagt masseuttak vil andelene tyngre kjøretøy gjennom sonen øke. Innkjøringsvei i sonen skal derfor sikres for utforkjøring. Vinterstid skal veier gruses for å øke trafiksikkerheten, samt at det skal kjøres med kjetting eller pigg.
- l. Forbud mot salting av veier. Ved utbedring av kjøreforhold skal det benyttes grus.
- m. Skogbruk kan tillates, men vannverkseier må varsles skriftlig før oppstart. Skogsdrift er ikke tillatt uten tillatelse.
- n. Forbud mot etablering av større oppbevaringsplasser/parkeringsplasser for kjøretøy og lignende. For eksempel skal anleggsmaskiner som brukes i forbindelse med masseuttak ikke parkeres innenfor sonen.
- o. Veier innenfor nedslagsfeltet skal forsøkes å tilpasses slik at avløpsvann fra veiene føres ut av tilsigsområdet til brønnene.

4.1.3 Rød sone iht. T-1442 H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et regulerings-formål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak.

- a. Innenfor rød støysonen er det ikke tillatt å etablere tiltak med støyfølsomt bruksformål.

4.1.4 Gul sone i ht. T-1442 H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden kan være behov for dokumentasjon / tiltak.

- a. Alle boenheter skal ha stille side og stille del av uteoppholdsareal i tråd med bestemmelse §2.4.1.
- b. For nedre del av gul støysonen er det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- c. For øvre del av gul støysonen er det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor minst et soverom skal plasseres.

4.1.5 Ras- og skredfare H310

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

a. Kvikkleire H310_1-2

Skredfareklassen er lav. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten, dvs. at som hovedregel må byggetiltak på toppen av skråninga utføres kompensert/ikke gi pålasting, mens eventuelle tiltak i bunn av skråninga ikke må føre til avlasting.

Små tiltak (tiltakskategori K0) må utføres med aktsomhet jf. NVEs veileder for små inngrep i kvikkleiresoner. For alle andre tiltak må lokalstabilitet dokumenteres av geotekniker, og geotekniker må fastslå at tiltaket ikke vil forverre områdestabiliteten. Dersom et planlagt byggetiltak vil påvirke områdestabiliteten negativt, må det først gjennomføres ytterligere stabilitetsforbyggende tiltak i samsvar med krav i gjeldende teknisk forskrift, NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og siste reviderte geotekniske rapport for området (10240000_RIG_N02_rev04 Krøderen områdestabilitetsvurdering, Sweco 28.03.2025). Avbøtende tiltak skal prosjekteres og utføres i tråd med anbefalingene i disse dokumentene.

Tiltak skal godkjennes av Krøderen kommune.

b. Snøskred H310_3-15

Innenfor fareområdet kan det være fare for snøskred. Det er derfor ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er gjennomført skredutredning av fagkyndig som dokumenterer at området har tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

For delområder hvor det er krav om detaljreguleringsplan og som berøres av hensynsone, må det i forbindelse med planarbeidet utarbeides skredutredning av fagkyndig.

c. Jord- og flomskred H310_16-19

Innenfor fareområdet kan det være fare for jord- og flomskred. Det er derfor ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er gjennomført skredutredning av fagkyndig som dokumenterer at området har tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

For delområder hvor det er krav om detaljreguleringsplan og som berøres av hensynsone, må det i forbindelse med planarbeidet utarbeides skredutredning av fagkyndig.

4.1.6 Faresone – flom H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller anlegg innenfor disse hensynssonene som ikke tåler å bli oversvømt. Langs Krøderfjorden må gulvnivå for ny bebyggelse eller anlegg som ikke tåler å bli oversvømt, ligge over kote +137,0 m.o.h.

I søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak slik at kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift er oppfylt med tanke på sikkerhetsnivå.

4.1.7 Høyspenningsanlegg H370

Området er regulert til faresone rundt høyspentanlegg. Innenfor faresonen må alle byggetiltak skje i tråd med forskrift om forsyningsanlegg og avklares med netteier. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftaktiviteter innenfor områdene.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Infrastruktursone VA H410_1-2

Hensynssonen H410 omfatter kommunalt VA-nett der kommunen skal sikres tilstrekkelig tilgang for drift og vedlikehold. Det kan anlegges nye ledninger for vann- og avløp og elektrisitet innenfor sonen.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§11-8 c)

4.3.1 Bevaring naturmiljø H560_3,4,6,13,14

Trær og øvrig vegetasjon, terreng og bekkeløp innenfor hensynssonen skal bevares intakt uten hogst av trær og andre tekniske inngrep. Enkel skjøtsel av vegetasjon og erosjonssikring tillates.

Erosjonssikring skal skje i tråd med Sikringshåndboka (NVE).

4.3.2 Bevaring naturmiljø H560_1,2,7,8,9,10 og 11

Innenfor hensynssonen er det registrert viktig naturtyper i tråd med Miljødirektoratets NIN-metodikk. Forvaltning innenfor hensynssonen skal skje på en måte som sikrer naturtypens naturverdier.

4.3.3 Bevaring kulturmiljø H570_1-8 (Nordre Vassendrud, Søndre Vassendrud, Glesnetangen, Glesnegutua, sentrum og Krøderparken.)

- a. Hensynssone kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, og bygninger der målsettingen er å bevare og videreutvikle bygningenes og kulturmiljøenes kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.
- b. Verneverdige bygg er markert med svart tykk heltrukken linje. Verneverdige bygg skal bevares og settes i stand på en slik måte at bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer, materialtype og materialkvalitet blir opprettholdt. Tilbygg utføres på en slik måte at husets opprinnelige form fortsatt er tydelig og lesbar.
- c. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssoner og verneverdige bygg skal sendes vernemyndighetene til uttale før det fattes vedtak.
- d. Vedlikehold og istandsetting av kulturminner og verneverdige bygg skal skje med tradisjonelle materialer og metoder, på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier.
- e. Bygg og anlegg innenfor hensynssonen, som ikke er markert som verneverdig, kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.
- f. Ny bebyggelse innenfor hensynssone, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med områdets karakter, naturgitte forhold, kulturlandskap og byggeskikk. Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets topografi, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging og vektlegge gode uterom.
- g. Ved nybygging eller dersom verneverdige bygg ødelegges av brann, skal regional kulturminnemyndighet rådføres før det gis tillatelse til gjenoppbygging/nybygging innenfor hensynssone.
- h. Innenfor hensynssone H570_5 gjelder i tillegg følgende: Innenfor hensynssonen skal gatestrukturen videreføres og gangforbindelser og snarveger opprettholdes. Nye bygg som vender mot fylkesveg 280 skal som hovedregel legges inn mot byggegrense til fylkesveg.
- i. Eksisterende bolighus (2 stk.) på eiendommene gnr./bnr. 176/28 og 176/7 innenfor hensynssone H570_6 (bevaring kulturmiljø) som ligger innenfor byggegrense mot fylkesveg 2894, kan normalt etter brann eller annen omfattende skade tillates gjenoppført etter søknad om dispensasjon. Søknad om dispensasjon skal forelegges vegmyndigheten. Bolighusene må gjenoppføres med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.3.4 Bevaring kulturmiljø H570_8 (stasjonsområdet m/banelinje)

For Krøderen stasjon med stasjonsbygninger og banelinje (fredet etter kulturminneloven) gjelder:

- a. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, veier, belegg, gjerder, skilt og viktig vegetasjon. Anlegg som veifar, gjerder, trekker m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser må ta hensyn til

kulturminneverdiene. Søknader om tiltak skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- b. Det er ikke tillatt å rive bygninger eller installasjoner innenfor området.
- c. Det er tillatt å tilbakeføre terreng og gjøre rester etter historiske anlegg/konstruksjoner synlige, når dette kan dokumenteres gjennom historiske kilder.
- d. Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggsarbeider innenfor den fredete delen av Krøderen sentrum (stasjonsområde og sporanlegg), må forvaltningsmyndigheten ha gitt dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene.

4.3.5 Bevaring kulturmiljø H570_9 automatisk freda kulturminne (buffersone gravrøys)

Kulturminner som inngår i sonen skal bevares i sin helhet, jf. båndleggingssone etter Lov om kulturminner av 9. juni 1987 nr. 50. Vegetasjonen og landskapet skal bevares slik at kulturminnene kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det, etter avtale med kulturminnemyndigheten, tillates tilrettelegging for turløyper og stier, samt utføres vegetasjonspleie og plukk/hogst av trær. Det skal utformes skjøtelsesplan og lages avtaler om vegetasjonspleie der det er ønskelig å tilrettelegge for informasjon om kulturminnene/ kulturmiljøet. Dette må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

4.4 Båndleggingssoner (§11-8 d)

4.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1

Hensynssone omfatter automatisk freda kulturminne båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor område H730-1 ligger automatisk fredete kulturminne med ID 45399 (gravrøys). Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

4.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (Briskåsen)

For områdene BF54-BF57 er det krav til felles detaljreguleringsplan før dette samlede området kan utvikles.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1 Kulturminner som søkes frigitt #9-#13 og #15-#16

Bestemmelsesområdene #9- #13 og #15-#16 angir avgrensning av kulturminner som søkes frigitt. Bestemmelsesområde #X angir avgrensning av området hvor det ikke kan iverksettes tiltak før automatisk fredete kultminner er gravd ut.

5.1.2 Byggehøyder

Bestemmelsesområdene #6 og #19 angir avgrensning av ulike byggehøyder.

5.1.3 Lokalisering av turvegtrasé, skiløypetrasé og gangforbindelse

a. Bestemmelsesområdene #1, #2a-#2e, #4, #26 angir lokalisering av turvegtrasé.

Bestemmelsesområde #2 er delt inn i følgende områder:

#2a: Turveg skal legges på fastmark innenfor allerede opparbeidet parkområde. Turvegen skal i hovedsak følge eksisterende turveg.

#2b: Turvegen skal anlegges på påler slik at bunnsediment og vegetasjon bevares.

#2c: Turvegen skal anlegges på påler eller ved at terrenget heves. Hvis terrenget heves skal det turvegen anlegges inn mot fylkesvegens fyllingsfot, og det skal etableres kantvegetasjon etter ingeniør-biologiske prinsipper som f.eks. log crib wall/fascines (prinsipper beskrevet i tiltakskatalog 16.06.2025) på innsjøsidens av turvegen. Hvis mur benyttes for heving av terreng, skal det benyttes naturstein. Terrenget tillates hevet til i overkant av 5-års flomnivå (ca. c+134,50).

#2d: Turvegen skal anlegges på påler. Det skal etableres stedegen vegetasjon som forebyggende erosjonssikring på land, og det kan etableres erosjonssikring sjøsiden av turvegen etter ingeniør-biologiske prinsipper som f.eks. fascines (prinsipper beskrevet i tiltakskatalog 16.06.2025).

#2e: Turvegen skal anlegges innenfor allerede opparbeidet parkområde. Erosjonstiltak i vannkant tillates. Ved bruk av mur skal det benyttes naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv. På delstrekninger skal vegetasjon integreres i erosjonssikringen etter ingeniør-biologiske prinsipper for å legge for å legge til rette for dyr- og planteliv og visuelle kvaliteter.

b. Bestemmelsesområdene #3, #5, #7, #18 og #24 angir lokalisering av skiløypetrasé.

c. Bestemmelsesområdene #27, #28 og #31 angir lokalisering av ski- og turløype

d. Innenfor bestemmelsesområde #25 kan det etableres enkel gangforbindelse.

5.1.4 Lokalisering av lekeplass

Bestemmelsesområdene #20 - #23 angir lokalisering av lekeplass.

5.1.5 Lokalisering av flerbrukshus/kafé

Bestemmelsesområde #17 angir lokalisering av flerbrukshus/kafe /etc.

5.1.6 Lokalisering av støyvoll

Bestemmelsesområde #29 angir lokalisering av støyvoll.

5.1.7 Revegetering

Bestemmelsesområde #30 angir areal som skal revegeteres.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer

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

6.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det for det enkelte formålsområdet gjelde:

6.2.1 Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Dette gjelder ikke landbruksområdene.

6.2.2 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet og som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet skal det være gjennomført uavhengig kvalitetskontroll av geoteknisk notat (rapport nummer 10210000-RIG-N02-Rev04, Sweco 28.03.2025).

6.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for det enkelte formålsområdet skal det foreligge/være opparbeidet:

6.3.1 Veger

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

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak innenfor delområder som i planen er gitt ny eller endret adkomst fra fylkesveg, skal byggeplan for tiltak som berører fylkesvegnettet være godkjent av Buskerud fylkeskommune og en gjennomføringsavtale basert på denne.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for bygging av g/s-veg langs fv. 2894, GS1-GS3, skal byggeplan for tiltaket være godkjent av Buskerud fylkeskommune og en gjennomføringsavtale basert på denne.

6.3.2 Vann, avløp og overvann

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

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal bortledning av avløpsvann være i henhold til Pbl. § 27-2. Det må det avklares og dokumenteres at avløpsanlegget som tiltaket skal tilknyttes driftes i henhold til tillatelse og gjeldende forurensningsregelverk, og at avløpsanlegget har kapasitet til å kunne motta den forventende mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse må det avklares og dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann og brannsløkkevann.

6.3.3 Kulturminner

Bestemmelsesområde #9

Det berørte automatiske fredete kulturminnet, en kokegrop (ID 314645) som er markert som bestemmelsesområde #9 i plankart, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelse.

Bestemmelsesområde #10 - #13

Før iverksetting av tiltak innenfor boligområde B3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, fire enkeltliggende kullgroper (ID 322531, ID 322532, ID 322533 og ID 322536) som er markert som bestemmelsesområde nr. #10-13 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Bestemmelsesområde #15 - #16 (og #X)

Før iverksetting av tiltak innenfor bestemmelsesområde #X skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet, to fangstanlegg (ID 51950 og ID3202), som er markert som bestemmelsesområde nr. #15-16 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

6.4.1 Utearealer

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

6.5 Rekkefølgekrav knyttet til formål

6.5.1 Rekkefølgekrav for område BK1 Krøderen (syd):

Før det gis igangsettestillatelse for tiltak innenfor området skal ny adkomstveg KV34 og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring fra fylkesveg være stengt.

Før det gis igangsettestillatelse for tiltak innenfor området, skal dagens skiløypetrasé innenfor området være erstattet med tilsvarende skiløypetrasé innenfor bestemmelsesområde #18.

Før brukstillatelse for støvfølsom bebyggelse som ligger innenfor støysone, skal støyvoll eller støyskjerm langs fv. 280 med minimum 3m høyde være etablert.

Eksisterende eiendommer må sikres adkomst i anleggsperioden.

Det vises til 6.5.4 med hensyn til stenging av eksisterende adkomstveg til eiendommene gnr./bnr. 178/89 på motsatt side av fv. 280 for ny adkomst til BK1.

6.5.2 Rekkefølgekrav for områdene BK2-4 (Vengardslia nord)

Før igangsettelse av tiltak innenfor boligfeltene BK2-4 skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring til fylkesveg være stengt. Eksisterende eiendommer må sikres adkomst i anleggsperioden.

6.5.3 Rekkefølgekrav for område B3 (Glesnemoen vest)

Før igangsettelse av tiltak innenfor B3 skal:

- a. området ha sikret gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum.
- b. området være tilknyttet nytt renseanlegg med utvidet rensekapasitet (f.eks. Norefjell RA).
- c. skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt.

6.5.4 Rekkefølgekrav for områdene NÆ/F2-NÆ/F3 og NÆ1/R1-NÆ/R2 (Sundvollhovet)

Før igangsettelse av tiltak innenfor områdene skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt, og eksisterende avkjøring til fylkesveg være stengt.

Eksisterende adkomstveg til eiendommene gnr./bnr. 178/89 (benyttet til industri/lager) og gnr./bnr. 178/2 på motsatt side av fylkesvegen for BK1, kan benyttes fram til NÆ/F3 er knyttet til ny adkomst o_KV40. Da skal den stenges. Det forutsettes at trafikkmengden på adkomstvegen holdes på dagens nivå eller lavere.

6.5.5 Rekkefølgekrav for områdene NÆ (Nordre Elgedalen)

Før igangsettelse av tiltak innenfor området, skal ny adkomstveg og avkjøring fra fylkesveg være ferdigstilt.

6.5.6 Rekkefølgekrav for områdene PA1, PA2, PA/UTL, PA/T, FTU (Krøderparken)

Før igangsettelse av tiltak innenfor områdene skal følgende være gjennomført/utarbeidet/foreligge:

- a. Tiltak beskrevet i landskapsplan datert 15.05.2025 skal være detaljprosjektert, og godkjent av kommunen. Tiltak i strandsonen skal være godkjent etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- b. Erosjonssikringstiltak etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag skal være godkjent for den delen av PA/T, PA2 og FTU som er berørt av midlertidig, ikke omsøkt mur av betongstein.
- c. Drift- vedlikeholdsplan for parkområdet som skal godkjennes av kommunen