

VEILEDER

TIL DEG SOM SKAL
BYGGE I KONGSBERG



KONGSBERG KOMMUNE

FORORD

Høsten 2006 og våren 2007 arrangerte Kongsberg kommune med støtte fra Husbanken en seminarserie med tittelen "Utearealer med kvalitet". Meningen var at erfaringer fra dette prosjektet skulle oppsummeres i en veileder. Vår erfaring fra byggesaksbehandling og fra kontakten med kunder i møter og på servicetorget, viser at det også i de ulike fasene i en plan eller byggesak, er stort behov for informasjon og veiledning. Derfor har vi utarbeidet en: "Veileder til deg som skal bygge i Kongsberg".

Dagny M Bakke, Januar 2008

INNHold

Innholdsfortegnelse
Bakgrunn
Intensjon
Litt historie
Råd til deg som vil bygge i Kongsberg
Kommunen og bygningsmyndighetene
Viktige begreper
Detaljert innholdsfortegnelse

BAKGRUNN

Bakgrunnen for arbeidet med denne veilederen ligger i erfaringer som er gjort i kommunen i forbindelse med utbygging av nye boligfelt og fortetting i eksisterende områder i byen. Ikke alt har vært like vellykket og problemene kan spores både til planleggingsfasen og til prosjektering og byggefasen i prosjektene.

Våre erfaringer i forbindelse med byggesaker er at man stadig oftere kommer opp i problemer knyttet til tilpasning til terreng og til ivaretagelse av kravene i vedtekten (til § 69.3 i plan- og bygningsloven) til parkering og uteoppholdsarealer. Det er også en tendens til at tomtene blir mindre og husene større. Dette gjør det vanskeligere å få til gode løsninger både innenfor hver enkelt tomt og i byggefeltene som helhet. Det viser seg også at det på lang sikt ikke er mulig å dekke etterspørselen/ behovet for nye boliger kun gjennom å legge ut eneboligtomter i uberørte områder. I fremtiden må man derfor satse på å bygge og bo tettere. Utfordringene er å velge bebyggelsesstrukturer som tillater at man bor tett, men samtidig har gode uterom å tilby.

Inngrepene i terrenget har blitt større enn tidligere. Det sprenges ut mye mer enn nødvendig for å plassere hus og garasje. Terrengtilpasning innebærer å ta vare på eksisterende terreng og tilpasse hus og andre inngrep til terrenget. Noen ser ut til å tolke terrengtilpasning som terrengforming. Man sprenger bort alt opprinnelig terreng på tomten og former deretter tomten etter eget skjønn. Resultatet er at det ikke er noe igjen av opprinnelig vegetasjon eller landskapsformer. (2)



1. Verdifullt kulturlandskap - gammel løkke og steingjerde – Gamlegrendåsen nord

Denne bearbejdingen av terrenget rundt omkring er en trussel mot det karakteristiske natur- og kulturlandskapet som gir Kongsberg kvalitet og særpreget. Hvordan kan vi bidra til at dette ivaretas på en bedre måte i forbindelse med nye byggeprosjekter? (**1,2 og 3**).



2. Opprinnelig vegetasjon er borte



3. Ta vare på flaberg, knauser og flotte trær! Hage Gamlegrendåsen

I tillegg til mangel på tilpasning til terreng er det en tendens at også husene i seg selv ikke alltid har blitt like vellykkede. Det kan være garasjer og hovedhus i forskjellige stiler og med ulike takvinkler. Det kan være store, dominerende og utkragende balkonger på søyler. Det kan være nabohus som overhodet ikke snakker samme språk, med veldig ulike stiler og type volum.

I mange hager rundt omkring har det også kommet opp små uthus som overhodet ikke har noe slektskap med bolighuset. Tilsammen skaper dette visuelle kaostilstander i noen byggefelter.

INTENSJON

Denne veilederen er ment å være til hjelp og inspirasjon til deg som skal bygge i Kongsberg, tiltakshavere, planleggere og utbyggere mfl.

Når man går igang med en byggeprosess er det både muligheter og begrensninger å forholde seg til. Mange valg skal tas, gjerne under press og på kort tid. Det er lett at ting kan gå galt i løpet av prosessen. Dette gjelder både små og store prosjekter.

Før man velger noe som helst bør man tenke grundig over følgende aspekter; Hvilken livsstil er det som passer for meg, hvor vil jeg trives best, i enebolig eller leilighet?(4,5) Hvilket område av byen? Skal det være gang og sykkel avstand til byen eller jobben? Hvilken skole skal barna gå på? Hvordan er nærmiljøet? Er det butikk i nærheten, er det lang vei til lekeplasser, (6) idrettsanlegg eller til skogen? Man må tenke over egne behov både på kort og lang sikt.



4. Lavblokk, med leiligheter.



5. eller enebolig?

Uansett hvilke valg man gjør, så er det knyttet miljøutfordringer til det å bo. Man må ta hensyn til: Avstand til sentrum, avhengighet av bil, finnes det kollektivtilbud? Hvilken oppvarmingsløsning skal jeg velge? Hvilke materialer til huset? etc.

De fleste har en drøm om hvordan selve boligen skal være. Man har gjerne latt seg inspirere av interiør- og boligblader, ferdighuskataloger eller man kjenner konkrete eksempler som man liker og gjerne vil kopiere.

Velger man enebolig skal man være forsiktig med å bestemme seg for en form og stil, event ferdighus før man har blitt kjent med tomten og omgivelsene. Det er dessverre eksempler på at hus og tomt ikke passer sammen.

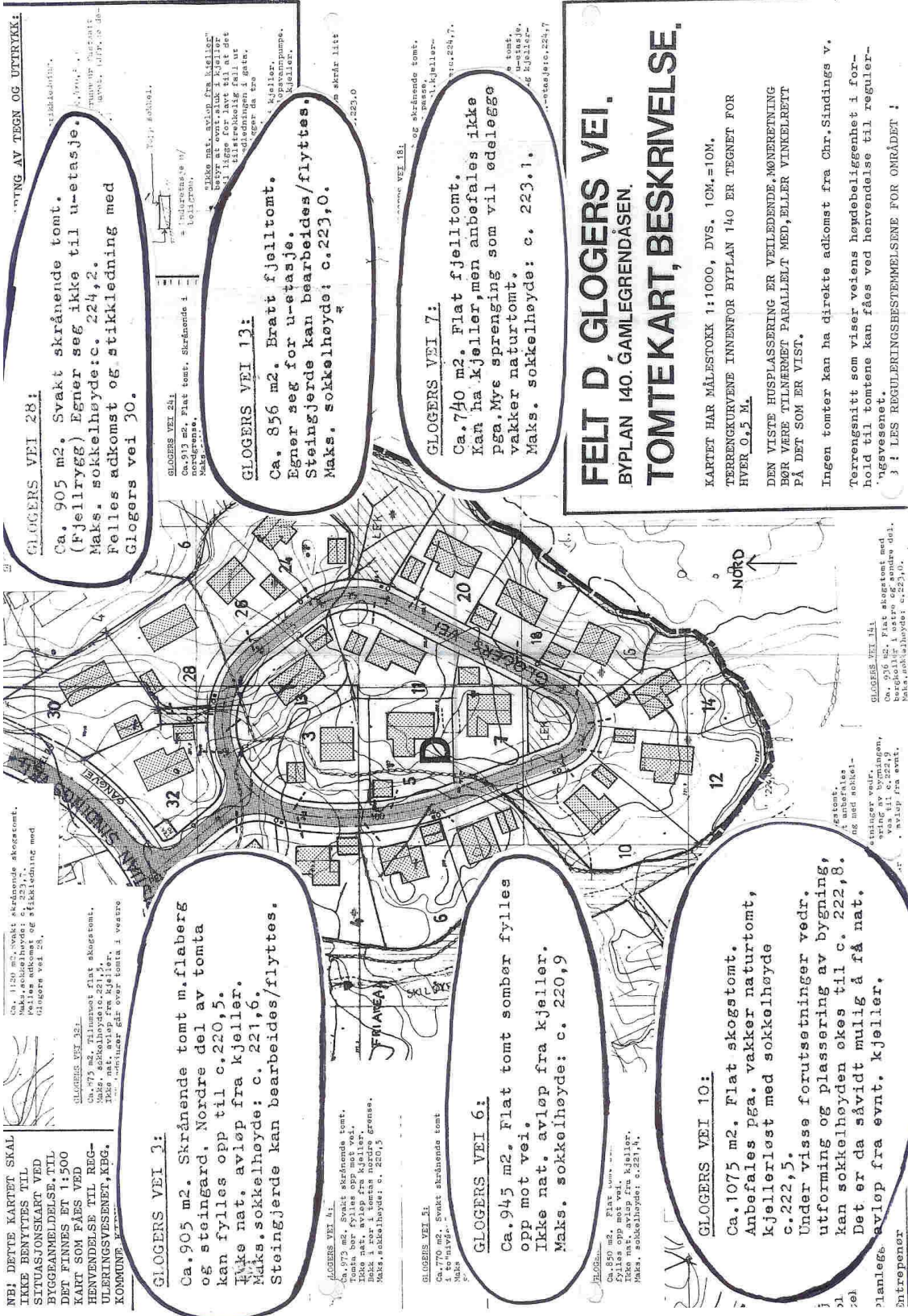
Man må spørre seg: Hvordan skal jeg da ta vare på kvalitetene, utnytte potensialene på tomten og i omgivelsene? Hvordan kan jeg få til det optimale resultatet i forhold til mine behov og samtidig ta hensyn til naboene og nabobebyggelsen? Utfordringene blir å utnytte mulighetene på tomten maksimalt. Hvordan få tilgang på lys og luft, god planløsning og kontakt mellom inne og utearealer og gode uteplasser. Kort og godt hvordan få til best mulig bokvalitet?

Kommunen anbefaler at tiltakshavere og utbyggere søker hjelp hos fagfolk tidlig i prosessen. Kontakt planleggere og arkitekter, be om hjelp til å komme frem til det beste resultatet for deg og for dine omgivelser. Vi i kommunen er alltid beredt til å gi råd og veiledning (servicetorget), men vi kan ikke foreta prosjekteringen for deg. Gå gjerne inn på kommunens nettsider, der kan man bla.a se på kart over kommunen og på planregisteret. Man kan finne ut hvilke formål eiendommen er avsatt til i kommuneplanen eller om det er en reguleringsplan som gjelder mm.

I denne veilederen vil vi gi noen råd, trekke frem noen eksempler, og beskrive noen prosesser. I tillegg vil vi orientere litt om hvilke regler, planer og vedtekter man må ta hensyn til i en byggeprosess.



6. Hvordan er nærmiljøet der du planlegger å bygge eller bo?



GLOGERS VEI 28:
 Ca. 905 m². Svakt skrånende tomt. (Fjellrygg) Egner seg ikke til u-etasje. Maks. sokkelhøyde: c. 224,2. Felles adkomst og stikkledning med Glogers vei 30.

GLOGERS VEI 13:
 Ca. 856 m². Brøtt fjelltomt. Egner seg for u-etasje. Steingjerde kan bearbejdes/flyttes. Maks. sokkelhøyde: c. 223,0.

GLOGERS VEI 7:
 Ca. 740 m². Flat fjelltomt. Kan ha kjeller, men anbefales ikke pga. Mye sprengning som vil ødelegge vakker naturtomt. Maks. sokkelhøyde: c. 223,1.

FELT D, GLOGERS VEI. BYPLAN 140. GAMLEGRENDÅSEN. TOMTEKART, BESKRIVELSE.
 KARTET HAR MÅLSTOKK 1:1000, DVS. 1 CM.=10M. TERRENGKURVENE INNENFOR BYPLAN 140 ER TEGET FOR HVER 0,5 M.
 DEN VISTE HUSPLASSERING ER VEILEDENDE. MØNERETNING BØR VÆRE TILNÆRRET PARALLELT MED, ELLER VINKELRETT PÅ DET SOM ER VIST.
 Ingen tomter kan ha direkte adkomst fra Chr. Sindings v. Tørrengsnitt som viser veiens høydebeliagenhet i forhold til tomte kan fås ved henvendelse til reguleringsvesenet.
 3 i LES REGULERINGSESTEMMELSENE FOR OMRÅDET !

GLOGERS VEI 31:
 Ca. 905 m². Skrånende tomt m. flaberg og steingard, Nordre del av tomte kan fylles opp til c. 220,5. Ikke nat. avløp fra kjeller. Maks. sokkelhøyde: c. 221,0. Steingjerde kan bearbejdes/flyttes.

GLOGERS VEI 6:
 Ca. 945 m². Flat tomt som bør fylles opp mot vei. Ikke nat. avløp fra kjeller. Maks. sokkelhøyde: c. 220,9.

GLOGERS VEI 10:
 Ca. 1075 m². Flat skogstomt. Anbefales pga. vakker naturtomt, kjellerløst med sokkelhøyde c. 222,5. Under visse forutsetninger vedr. utforming og plassering av bygning, kan sokkelhøyden økes til c. 222,8. Det er da såvidt mulig å få nat. avløp fra evt. kjeller.

GLOGERS VEI 14:
 Ca. 936 m². Flat skogstomt med barokkbebyggelse. Maks. sokkelhøyde: c. 223,0.

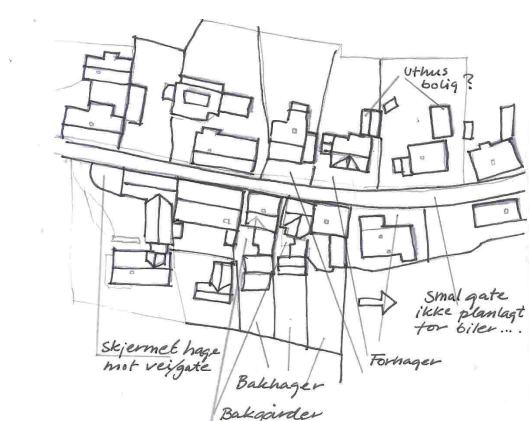
7. Eksempel på tomtevalgskart, slik det ble utformet i forbindelse med de første utbyggingene på Gamlegrendåsen (litt bearbejdet, forstørret tekst).

LITT HISTORIE

Kongsberg er som de fleste byer et produkt av mange ulike faktorer, naturgitte så vel som menneskeskapt / historiske. Den ligger ved Lågen omgitt av åser på alle kanter. Landskapet er preget av knauser, flaberg, furu og granskog. Byen er delvis planlagt og delvis grodd opp etter "egne lover", eller behov. Opprinnelig oppsto byen rundt bergverksvirksomheten og på det stedet som kongen befalte.

Det første kjente kartet over byen som også inneholder utbyggingsplaner er fra 1904. På dette kartet angis en gatestruktur og kvartaler hvor det skulle innføres murtvang (mur istedenfor tre, for å hindre spredning av branner). Et revidert kart fra 1920 viser at de foreslåtte kvartal og gatestrukturer i flere tilfeller ikke er tatt hensyn til i ny bebyggelse.

Boligbebyggelse grodde først opp i sentrumsområdene på Vestsiden og Nymoen og langs de viktigste innfartsveiene til byen (8,9). Bebyggelsen besto gjerne av en kombinasjon av kvartalstrukturer, bygater og selvgrodde gater med boliger ut mot gaten og med hage i bakgården. Av de som arbeidet for bergverket hadde mange behov for en liten naturhusholdning ved siden av. Fegater, steingjerder og løkker vitner om dette.



8. Spenningsgate er et typisk eksempel på en selvgrodd boliggate.

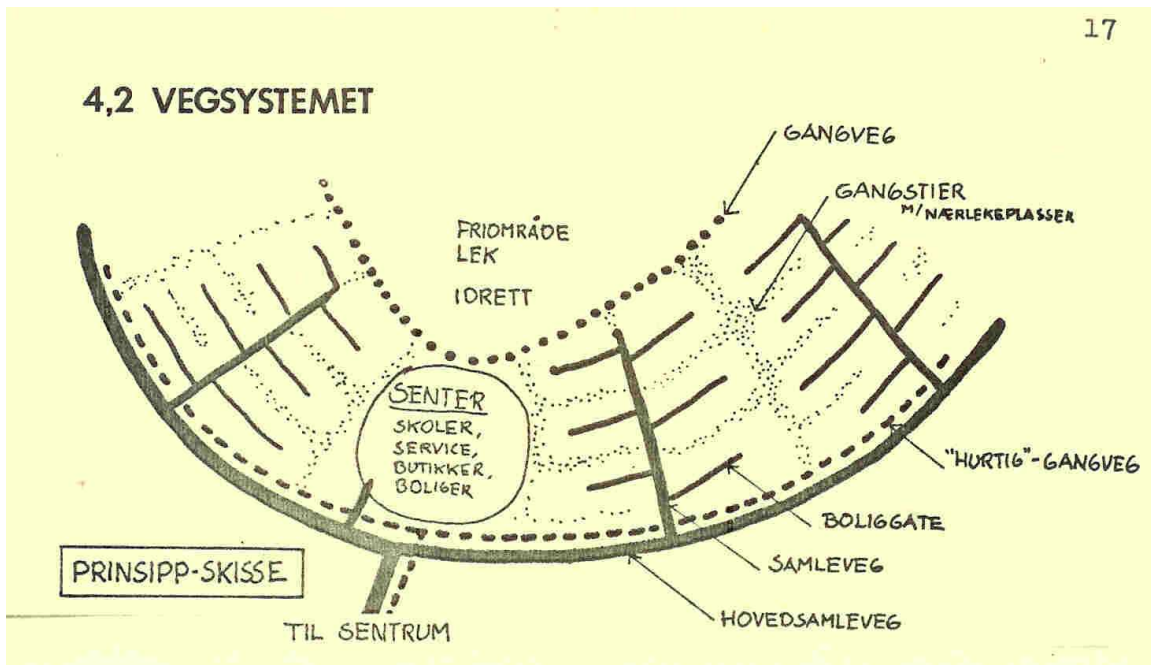


9. Bakgård

GAMLEGRENDÅSEN

På 60-tallet begynte eneboligområdene rundt byen å vokse frem, Sulusåsen var av de tidligste områdene. På 70 - tallet begynte man planleggingen av Gamlegrendåsen. (Disponeringsplan 1976). Feltet ble plassert langs åsryggen med hovedsamlevei fra bysiden langs jernbanen og Lågen i vest, mot øst skulle nærheten til marka gi området god tilgang til friluftsområder. Der ble det planlagt et senterområde, med skole, barnehage og butikker. Ut fra en hovedsamlevei ble det lagt samleveier på tvers som skulle ta hensyn til høydeforskjellene. Fra disse igjen ble det lagt boligveier. Innimellom samleveiene og boligveiene ble det satt igjen brede grøntbelter hvor spor etter fegater og rester av steingjerder ble bevart (13a) Her var det god plass til nærlekeplasser for de minste barna. Gangsti ble foreslått langs hovedsamlevei og i endebeltet mot skogen og marka. I prinsippet er det slik planene ble realisert. Boligveiene har fått form som

større eller mindre rundkjøringer eller løkker. (10) Dette utbyggingsprinsippet følger man også idag, men idag er tomtene mindre og husene større! Riften om knappe arealer går idag dessverre ofte på bekostning av det opprinnelige landskapet og det grønne.



10. Prinsipp vegsystem Gamlegrendåsen

Rappensvingen er et eksempel på denne typen boligveier. Den er av eksperter regnet som et forbilledlig boligprosjekt og det er nærmere presentert i Temablad i Byggforskserien (A 312.712).

Rappensvingen er formet som en D (11), inne den er det et skogholdt, som fungerer som fellesområde og lekeplass (12). Dette skogholdet skaper samtidig et skille /skjerm mellom boligene. Boligenes hovedform og møneretning ble bestemt på forhånd, resultatet er variasjoner av den samme hovedformen. Tomtene var så romslige at det ble plass til både forhage og bakhage. Disse forholdene gjør at området fremstår som enhetlig, men ikke rigid, fordi det er variasjoner rundt et felles hovedtema; organisering og hovedform.



11. D-formet og vifteformet plan!



12. Lekeplass Rappensvingen

TOMTEVALGSKART – ET NYTTIG HJELPEMIDDEL

I forbindelse med planleggingen og utbyggingen av Gamlegrendåsen fant man i kommunen ut at det var hensiktsmessig å lage tomtevalgskart (7) til hjelp for de som skulle velge tomt. Dette ble utformet i forbindelse med reguleringsplanen. Det ble en liten ekstra kostnad for tomtekjøper, men det var nyttig informasjon til de som skulle bygge. Var tomten flat eller skrånende, hvilke type hus egnet seg best?, var det nødvendig med underetasje, 1 etg, 1 ½ etg, eller 1 etg med U etg og 2 etg? Tomtevalgskartet inneholdt høyde på vei og terreng, avkjørsel og avrenningspunkt (høyde på kloakk). Plassering av lysmaster og sikringsbokser var angitt, likeså plassering og retning på huset. (se eksempel på tomtevalgskart ill (7), side 6)

Dette er informasjon som tiltakshavere idag også burde få i forbindelse med tomtekjøp. Idag kunne det kanskje trenges mer enn tidligere, siden tomtene er mindre og husene større! Dette gjør jo tilpasningen både til tomt og til nabobeyggelse mer utfordrende.

Man kunne tenke seg at fremtidens tomtevalgskart inneholdt mer informasjon f.eks. en markering av det best egnede uteareale, forslag til plassering av garasje og tips om mulig samarbeid med naboer for å få til gode løsninger i nabogrensen.

Med god planlegging kan man også sikre verdifulle kulturlandskap og grøntbelter!



13 b. Sti Gamlegrendåsen

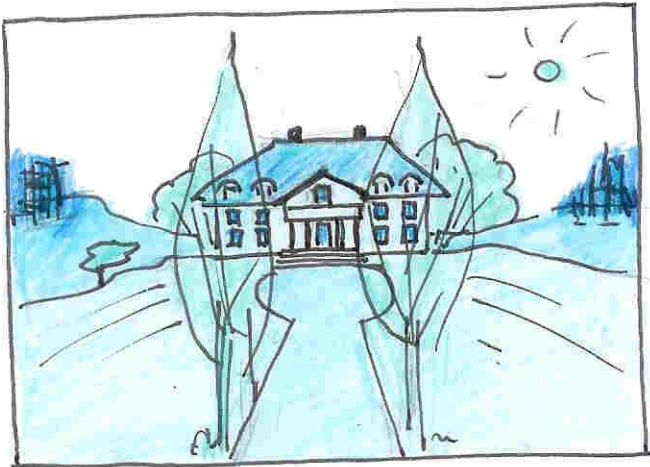
13 a Godt bevart fegate
Gamlegrendåsen nord.

RÅD TIL DEG SOM VIL BO I KONGSBERG

DIN TOMT OG DIN BOLIG – EN DEL AV EN STØRRE SAMMENHENG

Når man planlegger et boligområde er det mange faktorer som skal fungere godt sammen som en helhet, både store ting og små detaljer er viktige. Det er en stor utfordring å skape gode sammenhenger mellom grøntarealer, veier og bebyggelse, lage et best mulig grunnlag for å få til gode prosjekter på hver enkelt tomt.

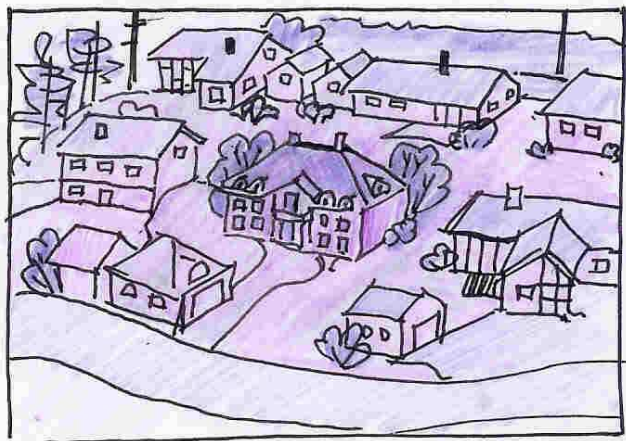
I Norge har vi vært vant til å ha god plass rundt oss. Den typiske drømmen er et hus på landet, et lite og romantisk eller kanskje aller helst et stort herskaps hus. Det skal også ligge på toppen, med den beste utsikten (14)!



14. Drømmehuset....

Med en slik drøm er det lett å glemme at man faktisk bor ganske tett i et boligfelt. Det er ikke like flott med et stort herskabelig hus hvis det ligger tett inn på andre hus i helt andre stiler, eller type volum. Det kan fort bli kaotisk (15).

Det er viktig å tenke på helheten, på bebyggelsesstrukturen, på tilpasning til eksisterende hus (volumer og stil) - og til terreng og landskapsformer.



15....som ble borte i boligfeltet..

TILPASNING TIL TERRENG

TA VARE PÅ LANDSKAPSFORMER OG VEGETASJOEN

Dette er vanskelig idag på grunn av at tomtestørrelsen stadig blir mindre i forhold til størrelsen på husene. Planlegg derfor grunnarbeidene nøye. Finn ut hva som er mulig å ta vare på av knauser, steiner og vegetasjon. Trær er viktig både med tanke på å beholde tomtens særpreg, men også for å skape skygge. Sett opp et gjerde rundt det som ønskes bevart, og gi beskjed til entreprenører at dette ikke må røres **(16)**. Det går også an å bygge rett på fjell!



16. Ta vare på knauser og trær etc.



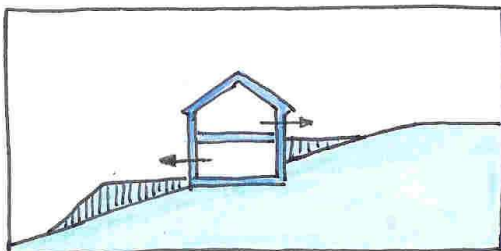
17 Unngå store fyllinger

TILPASNING TIL TERRENG

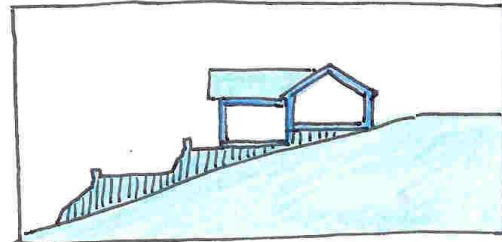
I Kongsberg i likhet med mange andre byer og steder i Norge er det gjerne bratte tomter og kupert terreng. Hvordan kan/bør vi forholde oss til det, når vi plasserer hus/volumer på tomten?

TERRASSERING

Det er ikke nødvendig å ha en stor plen for å få til en god hage. En terrassert hage kan også fungere godt, det er bedre enn å legge ut en kjempestor mage/fylling mot naboen **(17 og 18)**.



18. Prøv med underetasje



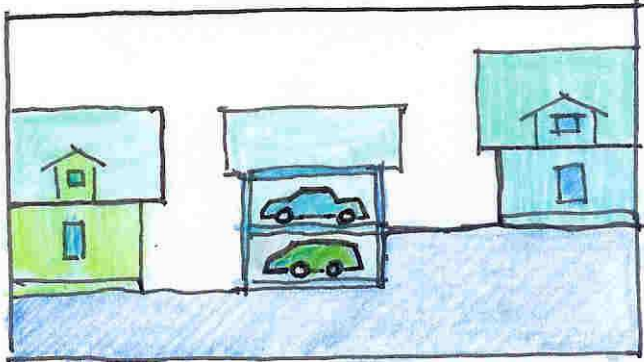
19. Nedtrapping av hus og hage

UNDERETASJE

Huset kan trappes ned innvendig, la f.eks stuen ligge på et lavere eller et høyere nivå enn resten av huset slik at den ligger godt inn mot utearealet **(19)**.

TILPASNING TIL TERRENGET I NABOGRENSEN

På små tomter kan det lett bli vanskelig å få til god tilpasning til terrenget i grensen mot nabo. Det er ikke dumt å snakke med fremtidige naboer tidlig i prosessen. Diskuter høyder på hus, hvordan tomtegrensen skal markeres, mur eller hekk? Kanskje dere kan gå sammen om å bygge en felles garasje?

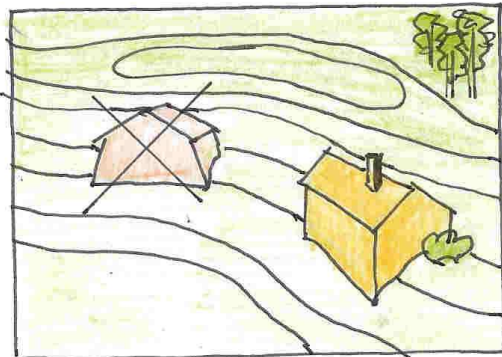


20. Samarbeid mellom naboer.

MØNERETNING

Plasser boligens hovedmøneretning på langs og ikke på tvers av terrenglinjene, kotene(21).

Hvis tomten er flat må man orientere seg i forhold til hovedtrekkene i landskapet.



21. Plassering i forhold til terreng.

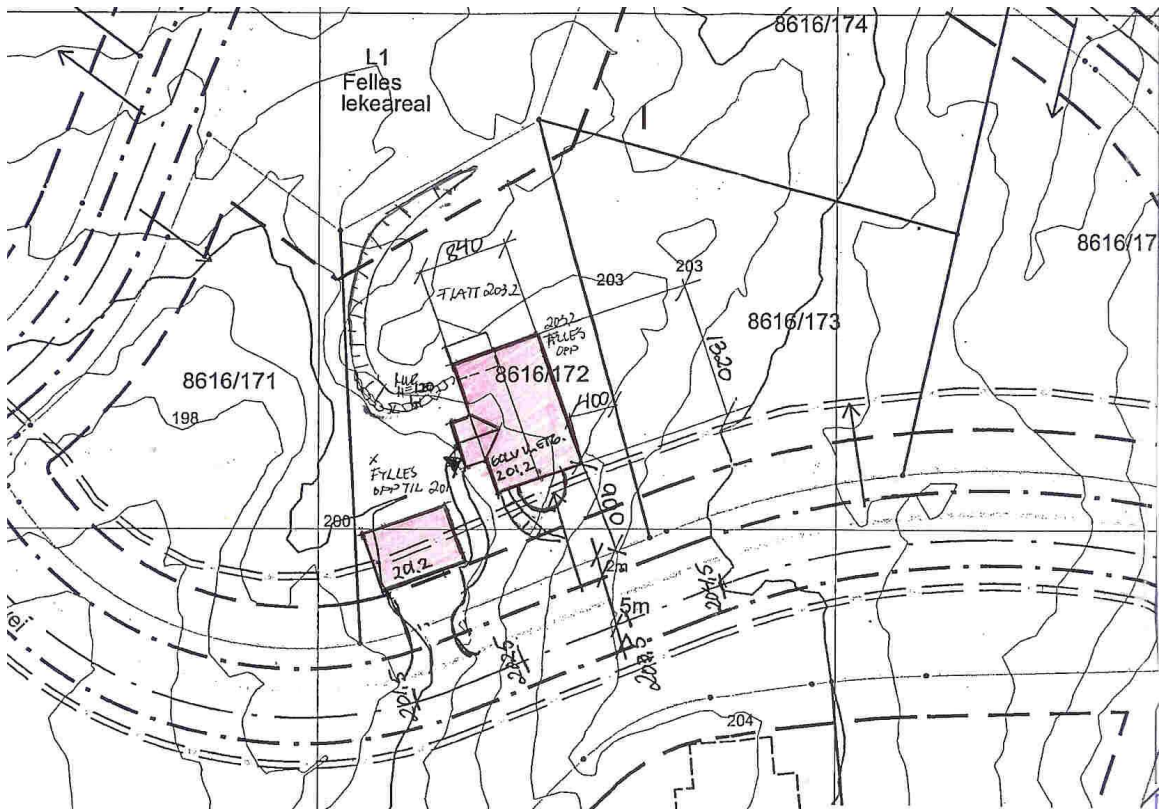


22. Eksisterende og ny terrenglinje.

EKSISTERENDE OG NYE TERRENGLINJER

Husk å vise både eksisterende og nye terrenglinjer på fasadetegningene (22) og tegn inn fylling også på situasjonskartet som leveres i forbindelse med byggesøknaden.

(se eksempel på situasjonskart neste side)



23. Eksempel på situasjonskart : Her er fylling inntegnet og høyder i terrenget angitt, det samme er innkjørsel og hovedinngang til huset.

PLANLEGGING AV UTEPLASSEN

I Kongsbergs vedtekt om parkering og uteoppholdsarealer stilles det også krav til kvalitet på uteoppholdsarealene. De avsatte arealene skal være egnet for formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. F.eks skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg, ikke tas med i beregningen. Arealene skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra miljødepartementet. Utearealenes hellning er også av betydning, det skal være slakere enn 1:5. Felles uteoppholdsarealer skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

De fleste mennesker ønsker seg og har behov for en skjermet, privat uteplass (se ill(34) side 20). Det betyr ikke at hele hagen behøver å være like privatisert. Den private plassen kan være nær huset i solveggen, litt ekstra godt skjermet med hekk, levegger eller lignende. Andre deler av hagen kan godt være mer eksponert. Noen ganger ønsker man å være synlig, bli sett. Ved hagegjerdet eller postkassen kan man treffe på naboen og slå av en prat (24).

I en bysituasjon er det kanskje bare balkongen som er privat uteplass. Da er gaten og plassene i byen (byrommene) de steder utendørs man treffer naboer og bekjente.

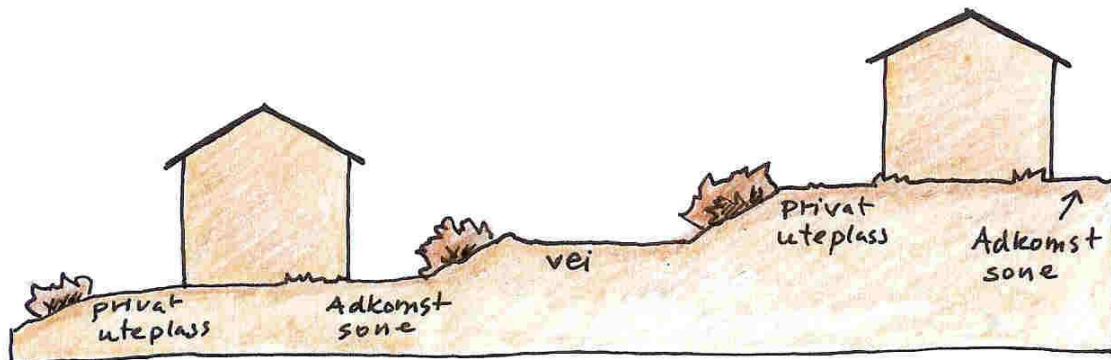


24. Private og halvprivate soner, hage på Vestsida i Kongsberg.

ULIKE GRADER AV PRIVAT OG OFFENTLIG.

Når man planlegger boliger enten det er i byen eller i et mer landelig beliggende område så må man tenke på å skape rom med ulike grader av privat og offentlig karakter.

Hvis vi går rundt i de eldre bydelene i Kongsberg finner vi mange ulike måter å takle disse tingene på. Det er flere eksempler på at man har brukt nivåforskjeller /helning i terrenget til å skape rom med ulik karakter og grad av offentlighet. Også i nyere prosjekter har man brukt terreng og nivåforskjeller til å skape ulike soner (25-27).



25. Prinsippssnitt



26. Rom mellom husene, Raumyrstunet.



27. Gangsti/vei mellom husene.

MINSTE UTEAREALER(MUA), PARKERING OG LEKEPLASSER

Vedtekten i Kongsberg stiller krav til minste uteoppholdsareale (MUA). Størrelsene på dette varierer både med størrelse på boligen og i ulike soner i byen. Det er mindre arealkrav i den tette byen enn ute i boligfeltene. Vedtekten stiller også krav til lekeplasser. Det er tre typer lekeplasser, med tilhørende krav til avstand fra bolig, areal, kvalitet og utstyr, det er; sandlekeplass for de minste, nærlekeplass/ ballplass og strøkslekeplass for større barn.

HUSENES INNBYRDES PLASSERING

Det er lurt å planlegge garasje og uthus samtidig med boligen. Man kan f.eks bruke mellomrommene til å skape gode og lune uteplasser. Husk at bolig og garasje (evnt. uthus) bør ha med samme formspråk.

FRITTSTÅENDE BOD/ LEKEHUS

Forutsetningen for å slippe å søke byggetillatelse for bod /lekehus er at bygningen plasseres minst 4 meter fra nabogrense og at den har samme formspråk som bolighuset, samme detaljering takvinkel etc. (Saksbehandlingsforskriften SAK § 5)

Det er altså ikke fritt frem for å kjøpe et tilfeldig byggesett og plassere hvor som helst! Husk uansett å snakke med naboene på forhånd, da kan du unngå mulig konflikter.

ADKOMST OG HOVEDINNGANG

Hvor er husets hovedinngang i forhold til innkjørsel og garasje? Det er lurt å ha kort vei her med tanke på brøyting og bæring av handleposer etc. Unngå å legge hovedinngang på baksiden av huset i forhold til gårdsplass/bil/ parkering.

HIMMELRETNINGER, SOL/SKYGGE, LY FOR VIND

Ta hensyn til himmelretningene, plasser huset slik at det meste av utearealet vender seg mot syd og vest, skjermet mot vind. Husk også på at overdekkede utearealer gir bedre bruksmuligheter.

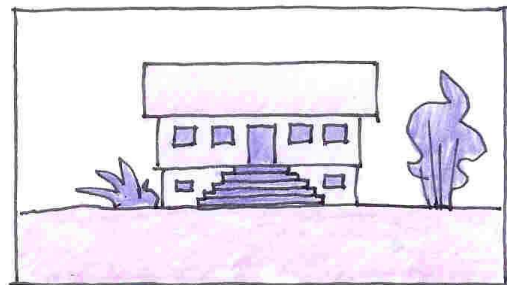
Utfordringen er selvfølgelig hvis både adkomst, gårdsplass, parkering, garasje og den beste uteoppholdsplassen må ligge på syd og vestsiden av huset. Bruk fagfolk!

FORHOLDET MELLOM UTE OG INNE

Vær bevisst på plassering i høyden, så vel som innenfor tomtegrensene. Det er veldig hyggelig å komme ut direkte til terrenget eller på en balkong rett fra stue eller kjøkken(28). Unngå høy sokkel og mange trappetrinn opp til hovedinngangen(29).



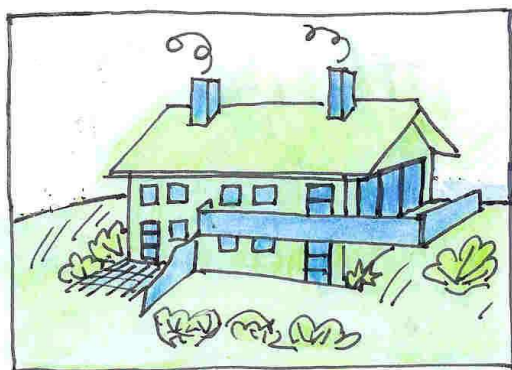
28. Husk: Sørg for god kontakt mellom ute og inne!



29. Unngå høy sokkel og mange trappetrinn til inngang.

UTLEIELEILIGHET?

Mange ønsker å finansiere deler av boligen sin ved hjelp av leieinntekter. Husk at det stilles krav til kvalitet også for denne typen bolig. Det skal være nok lys og tilgang på utearealer. Lag en utleieleilighet som du selv kunne tenke deg å bo i, med muligheter for privatliv inne og ute. Vedtekten for Kongsberg stiller krav til parkering og uteoppholdsareale også for utleieleiligheter. En utleieleilighet behøver ikke nødvendigvis legges i kjelleren. Den kan også legges som en vertikalt delt, men mindre enhet ved siden av din egen. Se illustrasjon(30)neste side.



30. Leilighet til utleie, senere en del av generasjonsbolig?



31. Eget hus for avfall og postkasser!

RENOVASJON OG POST

Planlegg plassering av søppel- og postkasse i sammenheng med helheten. Umotivert plasserte søppelkasser i innkjørslene bortover ser gjerne ikke pent ut. De bør ha sin egen godt planlagte og diskrete plassering (31).

PLANLEGGING AV BOLIGEN – TENK LANGSIKTIG

UNIVERSELL UTFORMING OG LIVSLØPSSTANDARD

Tenk fremover, ikke alle er friske hele livet. Mange har i kortere eller lengre perioder nedsatt bevegelighet. Universell utforming betyr at det er lettere å komme frem med barnevogner og rullestoler. Unngå høye dørterskler, ha brede dører, sørg for å ha alle funksjoner på hovedplanet.

MILJØ OG INNEKLIMA

Tenk miljø og inneklima tidlig i prosessen. Vannbåren varme er best både med tanke på inneklima og bærekraft. Velg strålevarme og radiatorer eller varme i gulv istedenfor konveksjonsovner (elektriske vifteovner, gjennomstrømsovner). Sørg for god isolasjon. Kanskje det finnes miljøvennlige fellesløsninger i det området du skal bo, en varmesentral for biobrensel, et fjernvarmeanlegg?

HVOR MYE PLESS TRENGER MAN UTE OG INNE?

Idag er det meningen at man skal spare på energi, mange vil også spare tid. Tenk over hva du egentlig trenger av areale i boligen din? Jo mer man har, jo mer må man varme opp, rengjøre og vedlikeholde. Kanskje det er like viktig å ha et godt oppholdsrom ute som å ha mange stuer inne? Sørg for å skape en god privat plass ute.

BALKONGER

Unngå store utragende og dominerende balkonger på søyler. De er sjelden vakre og de skaper skygge og mørke underetasjer.

HYTTER

I Kongsberg kommune foregår det en god del hyttebygging. Det fortettes i etablerte områder og det legges ut mange nye felter. Stadig flere ønsker høy standard på hyttene sine og det planlegges for det både i eldre og nye områder. Hyttelivet har endret seg, folk vil ha større plass og mer komfort.

Resultatet av denne utviklingen er at hyttefeltene ligner på tradisjonelle eneboligfelt. Vi ser at man da også sliter med de samme problemene her som i boligfeltene; Små tomter, store hytter fører til større inngrep i terrenget enn det som var vanlig tidligere.

Tidligere gikk man i større grad inn for å tilpasse hytta til terrenget (32). Idag er man ikke fremmed for å sprengne og lage store skjæringer og fyllinger for å få plassert drømmehytta(33a). Det man gjerne ikke tenker på er at det tar mye lenger tid å reetablere vegetasjonen på en fjelltomt enn på en tomt i lavlandet.



32. Hyttedrømmen i ”gamle dager”

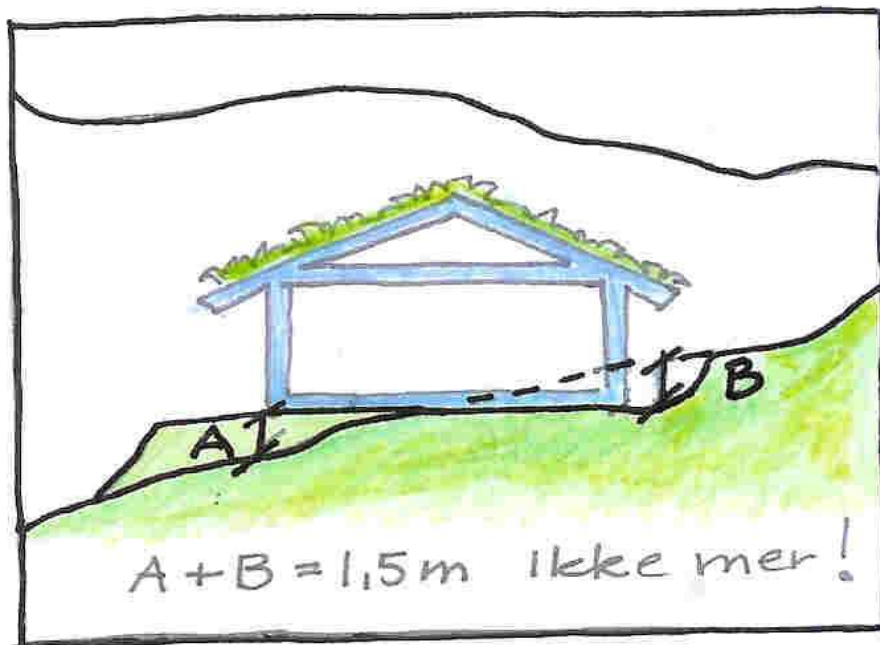
Det er vel også slik at på en hytte skal man ikke ha opparbeidet hage, men naturtomt, hytta skal ligge i naturen og tilpasses naturen.

Derfor er det også viktig å velge farger som gjør at den ikke skiller seg for mye ut, unngå gulrotfarge, eller andre skrikende farger. Hvite vinduer og vindskier bør også unngås. Flaggstang og gjerder er heller ikke noe som hører hjemme i et hyttefelt.



33a. Unngå dette: store fyllinger, gapende terrasser, gulrotfarge og flaggstang.

I Kongsberg har vi stilt krav om tilpasning til terrenget i hytteområder; maks 1,5 meter fylling og skjæring i hyttas lengde/bredde retning (33b).



33b. Maks skjæring fylling

KOMMUNEN OG BYGNINGSMYNDIGHETENE

KOMMUNEADMINISTRASJONEN, ledet av rådmannen, har ansvaret for den daglige driften i kommunen. Kommunen er delt inn i ulike enheter hvor en av disse er Plan- og næringstjenesten. En av oppgavene til Plan- og næringstjenesten i tillegg til ren planlegging, byutvikling og å behandle byggesaker, er å forberede saker til politisk behandling i planutvalget UMU (Utvalg for miljø og utvikling). De fleste mindre saker blir behandlet administrativt, men større saker og prinsipielle saker og reguleringsplaner blir behandlet politisk.

TEKNISKE TJENESTER

Tekniske tjenester i kommunen har ansvaret for infrastruktur, vei, vann og avløp. De fungerer som veimyndighet for kommunale veier, (Statens vegvesen for fylkesveier). I tillegg har Tekniske tjenester ansvaret for offentlig eide grøntområder og for drift og vedlikehold av kommunale veier og noen fylkesveier.

BYGGESØKNADEN

Plan- og bygningsloven stiller krav om at man søker bistand fra fagfolk til å være ansvarlige, både til utforming av byggeprosjekt, til å ta seg av søknadspapirene og for utførelsen av prosjektet.

I meldingssaker er det litt anderledes, der er det tiltakshaver selv som er ansvarlig for prosjektet. Det dreier seg da om mindre tiltak som tilbygg, garasje, e.l.l. Kommunen anbefaler ofte at man søker bistand fra fagfolk også i disse sakene.

Det er krav til kompetanse for å være ansvarlig- søker, prosjekterende og utførende av prosjekter. "Ansvarlig" i denne sammenhengen betyr at alle fagområder som er involvert i byggeprosjektet skal være dekket med ansvar. Hvis man f.eks er snekker og ønsker å bidra i et byggeprosjekt må man søke kommunen om ansvarsrett. For å få godkjent denne må man enten allerede ha sentral godkjenning innenfor dette området (Statens byggtekniske etat BE), eller man kan søke lokal godkjenning i kommunen. Da må man dokumentere sine kunnskaper og ferdigheter, gjennom cv, ved å vise til gjennomførte prosjekter etc. Hvis man har liten erfaring kan man velge en mer erfaren snekker til å være ansvarlig kontrollerende for utførelsen av prosjektet.

Det er altså et systematisk kontrollsystem her. Hvis man har lang erfaring kan foretaket få ansvar for å kontrollere seg selv. Det kan man gjøre ved å bruke sjekklister og andre faste rutiner for å sikre at man ikke begår feil underveis i byggeprosessen. Gjennom tilsyn kan kommunen sjekke om man har gode nok rutiner knyttet til dette.

Som ansvarlig kontrollerende for prosjektering eller utførelse må man huske på i søknaden å fylle ut en kontrollerklæring når denne er utført. Kontrollerklæring for prosjektering leveres sammen med tegninger av prosjektet som en del av søknaden.

Hvis alle papirene er i orden, kan søknaden behandles som enkle tiltak, og da er saksbehandlingstiden kun 3 uker, og man får redusert behandlingsgebyr. Hvis det er

mangler, må kommunen etterlyse oppretting av manglene, dermed blir saksbehandlingstiden lengre og behandlingsgebyret høyere. Kontrollerklæring for utførelse må leveres i forbindelse med anmodning om brukstillatelse eller ferdigattest.

NABOVARSEL

I forbindelse med byggeprosjekter må naboer varsles. I kommunen kan du bestille situasjonskart og naboliste samtidig. Nabovarselskjema kan du bestille i kommunen eller på internett. Du kan velge om du vil gå rundt til naboene selv og få underskrift, eller du kan sende nabovarsler rekommandert, (husk kvittering og dato). Kommunen anbefaler at man går rundt til naboene selv. Da kan man oppklare eventuelle misforståelser og svare på alle spørsmål umiddelbart. Man unngår svært mange konflikter på denne måten, og man skaper grunnlag for et godt naboforhold.

ANDRE MYNDIGHETER

De som skal prosjektere bygningstiltak må av og til forholde seg til noen av disse i søknadsprosessen; Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Arbeidstilsynet, Helsemyndighet, Mattilsynet, Vegmyndighet samt diverse organisasjoner. Deres oppgave er å påse at kommunen forholder seg til overordnede retningslinjer.



34. Privat uteplass / inngangsparti – bakgård på Vestsida i Kongsberg.

VIKTIGE BEGREPER

Det er gjennom tidene utviklet flere virkemidler for å regulere og styre den fysiske utviklingen av omgivelsene. Først og fremst plan- og bygningsloven samt forskrifter og vedtekter til den. Det er dessuten utviklet rikspolitiske retningslinjer (RPR), rundskriv og veiledninger på en rekke ulike felter; om barn – og unges oppvekstvilkår, støy, tilgjengelighet om utbyggingsavtaler, estetikk mm, som de nyere reguleringsplaner har tatt hensyn til.

PLAN OG BYGNINGSLOVEN

I denne står det beskrevet hvordan planlegging på ulike nivåer skal gjennomføres. Den omfatter; planlegging på riksnivå, fylkes- og kommuneplan, reguleringsplan, bebyggelsesplan, konsekvensutredninger etc. Det står også helt konkrete ting knyttet til byggetomta, som avstand til nabogrense om vannforsyning og om hvordan saksbehandlingen skal foregå mm.

Det er utviklet forskrifter (og veiledninger til forskriftene) til plan og bygningsloven på flere områder; teknisk forskrift, forskrifter om; saksbehandling og kontroll, godkjenning av foretak, konsekvensutredninger og utbyggingsavtaler.

VEDTEKT

I Kongsberg er det en egen vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr 3 om krav til minste uteoppholdsarealer og parkering. Det er ulike krav til størrelse på utearealene i sentrum enn i mer spredtbygde områder, derfor har man delt byen inn i soner. Krav til størrelse på utearealet øker også med størrelsen på boligen. Det er viktig å merke seg at det også stilles krav til kvalitet på utearealene for å kunne regne dem med i uteoppholdsarealet. Man bør ikke satse på å få med en bratt skråning eller et skyggelagt restareale mot vei eller mot nord med i regnskapet (jfr. Krav til størrelse på uteoppholdsareale MUA).

UTOMHUSPLAN (35)

I Vedtekten § 3 står det om Utomhusplan og krav til innhold i denne og om krav til fagkyndighet i utførelsen. Utomhusplan skal sendes inn i forbindelse med byggesøknaden. Innholdet i utomhusplanen må vurderes i forhold til tiltakets størrelse.



35. Eksempel utomhusplan, parkering og utearealer for 3 boenheter.

KOMMUNEPLAN

I plan og bygningslovens § 20-1 står det at kommunen skal utføre løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i kommunen.

Kommuneplanen inneholder en arealdel som skal angi bruken av ulike områder i kommunen.

Det kan være å angi hvilke arealer som skal avsettes til byggeområde for boliger eller til industri. Hvilke områder som skal avsettes til landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder), verneområder, ulike spesialområder etc. Til kommuneplanen er det også knyttet bestemmelser.

PLANKRAVET I KOMMUNEPLANEN

I bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen for Kongsberg 2004 – 2015, §1 Felles, står det om krav til utførelse av reguleringsplan for områder som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål.

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, og tar for seg et mindre område. Det er en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnyttingen av et område. I reguleringsplanen kan man avsette områder til byggeområder, landbruksområder, offentlige trafikkområder, spesialområder, fellesområder, fareområder mm. Reguleringsplanen angir også grad av utnytting, byggehøyder, byggegrenser, takvinkel mm.

BEBYGGELSESPLEN

Bebyggelsesplanen er mer detaljert enn reguleringsplanen. Den brukes når man ønsker en mer detaljert planlegging og styring av utformingen enn det reguleringsplanen gir rom for.

FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANEN OG REGULERINGSPLANENE

Kommuneplanens bestemmelser gjelder foran bestemmelsene i eldre reguleringsplaner, der det er strid mellom dem og ikke annet er angitt. Det er derfor ikke gitt at alle bestemmelsene i en reguleringsplan fortsatt er gjeldende. Det er derfor viktig å sjekke planstatusen for det aktuelle området og hvordan planen forholder seg til kommuneplanen. Se illustrasjoner på neste side (**36 og 37**).

DISPENSASJON

Det kan innvilges varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i plan- og bygningsloven, forskrift eller vedtekt, samt fra arealdel i kommuneplanen, reguleringsplan, bebyggelsesplan, hvis det foreligger særlige grunner. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Naboer må varsles særskilt om at det søkes dispensasjon. Kommunen har imidlertid en restriktiv praksis med hensyn til å gi dispensasjon. I forbindelse med dispensasjon fra kommuneplanen, reguleringsplan og bebyggelsesplan må fylkeskommunen og statlige myndigheter ofte varsles, men det tar kommunen seg av.

HVA REGNES SOM SÆRLIGE GRUNNER?

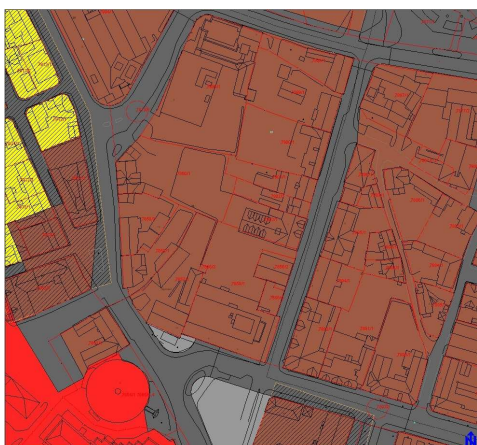
Særlige grunner må ses i sammenheng med de offentlige hensyn reglene skal ivareta.

Ved dispensasjon fra plan må særlige grunner først og fremst være knyttet til areal- og ressursdisponerings hensyn. Private forhold, som helsemessig tilstand, økonomiske forhold eller lignende kan ikke regnes som særlig grunn. Dispensasjonsvedtak må ikke bidra til å undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Det er den som søker som må begrunne søknaden.

DISPENSASJON FRA PLANKRAVET §1.1 I KOMMUNEPLANEN

I noen tilfeller kan det være aktuelt å søke om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.

Det kan f.eks være aktuelt hvis det dreier seg om en mindre eiendom, med enkle problemstillinger knyttet til seg. Hvis man kan dokumentere at man kan komme frem til en like god helhetsløsning for eiendommen uten reguleringsplan så kan det være grunnlag for dispensasjon.



36. Utsnitt av kommuneplanen...



37...reguleringsplaner i samme område sier ikke alltid det samme.

BEVARINGSPLANEN FOR KONGEBSERG

Det er gjort grundige registreringer av bygninger og kulturminner i kommunen. Bevaringsplanen viser enkeltbygninger og områder med bevaringsinteresse (se ill. 38, side 29) Gå inn på kommunens nettsider og se om ditt hus er markert i planen.

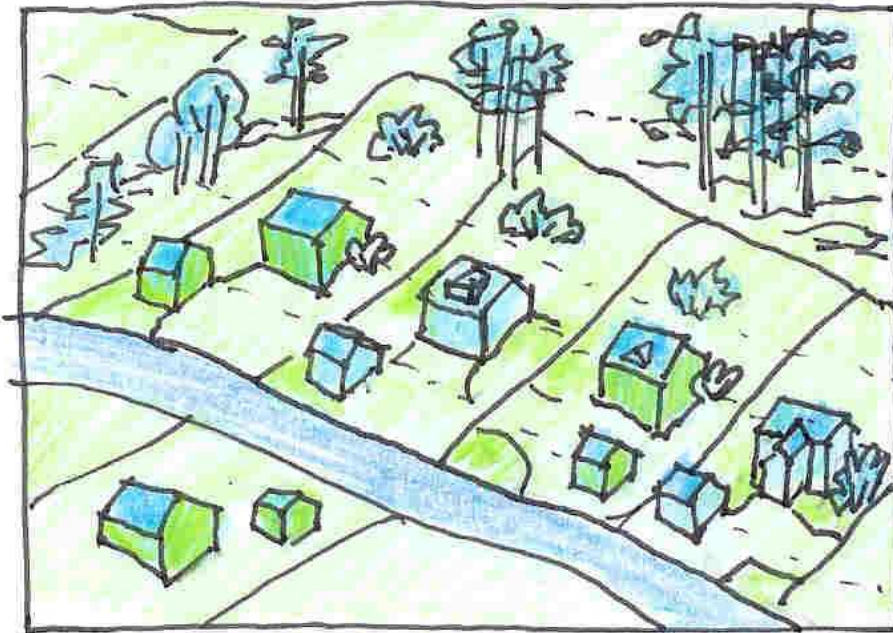
STØY

Støy må stadig oftere vurderes i forbindelse med planlegging eller bygging av nye boliger. Miljødepartementet har laget en retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Det utføres derfor ofte undersøkelse av støy fra utsatte kilder. Det angis soner rundt støykilden, I rød sone anbefales ikke å anlegge støyfølsomme funksjoner som f.eks. boliger. I gul sone kan bebyggelse vurderes hvis det gjøres tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold. Tiltakene kan være støyskjerm/vold eller ekstra isolasjon i vegger og vinduer.

GRAD AV UTNYTTING

Grad av utnyttning er et viktig verktøy for å styre formgivningen av ny bebyggelse. Planleggere bør tenke nøye gjennom forholdet mellom bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og utbyggingsform (boligtyper) i et område, samt valg av tomtestruktur (38). Dette har avgjørende betydning for det endelige resultatet. Når kravene til høy utnyttning øker, så øker også utfordringene med hensyn til å sikre god kvalitet på boligen og utearealene til boligen, eller "Bokvaliteten" (summen av kvalitetene til en enkelt bolig) Tillatt grad av utnyttning angis i kommuneplanens arealdel og i den enkelte reguleringsplan.



38. Forholdet mellom bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og utbyggingsform (boligtyper) i et område, samt valg av tomtestruktur har avgjørende betydning for det endelige resultatet.

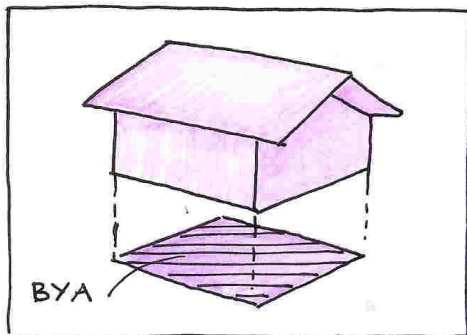
Tillatt grad av utnyttning kan angis i :

Bebygd areal (BYA), Prosent bebygd areal (%-BYA), bruksareal (BRA) og Prosent bruksareal (%-BRA).

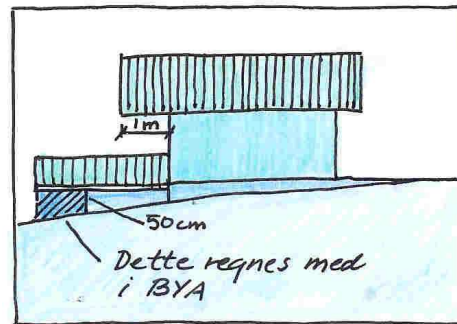
BYA og BRA beregnes med utgangspunkt i NS (Norsk Standard) 3940, i tillegg til dette skal det nødvendige parkeringsarealet regnes med.

BEBYGD AREAL (BYA)

BYA er det areal som bygningene opptar av terrenget (39), åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal. Denne beregningsmåten sikrer et ubebygget areal på tomta. Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningene (det kan f. eks være terrasser, trapper /ramper) skal regnes med i BYA (40). De som ligger under regnes IKKE med. Utkragede bygningsdeler under 5 meter over terreng skal regnes med i BYA (eks balkonger) Utkragende (utstikkende) bygningsdeler inntil 1 meter fra fasaden regnes ikke med.



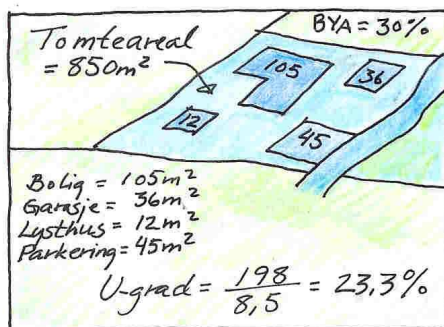
39. ... Det areal som bygningen opptar av terrenget.



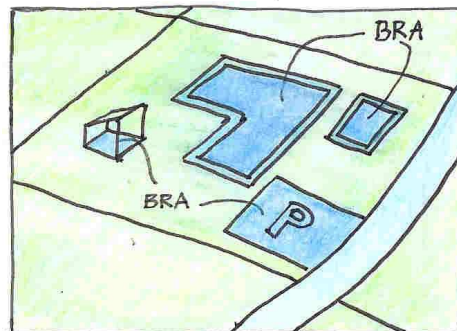
40. Utkragende tak mer enn 1. meter regnes også med.

PROSENT BEBYGD AREAL (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal (BYA) og tomtearealet. Denne beregningsmåten kan brukes til å oppnå et ensartet preg på bebyggelsen (forutsatt at tomtestørrelsene er noenlunde like).



41. Utrekning av Utnyttelsesgrad, (U-grad) kreves til byggemelding.



42. Det som regnes med i bruksarealet på en tomt.

BRUKSAREAL (BRA)

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er bruksareal for bygninger og konstruksjoner, bruksareal for åpent overbygget areal samt nødvendig parkeringsareal (42). Bruksareal for bebyggelse kan brukes for å gi bygninger like stort bruksareal, også der tomtene ikke er like store.

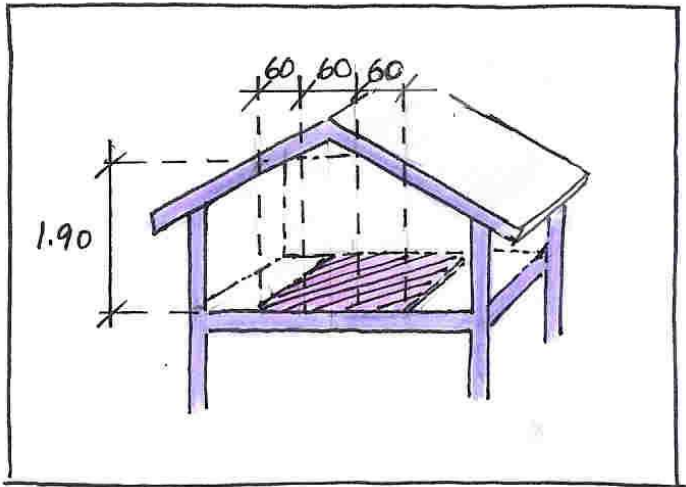
HVA REGNES SOM BRUKSAREAL I EN BYGNING?

Det arealet som i en etasje/et plan ligger innenfor omsluttende vegger. Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer. (NS-3940) Alt innenfor ytterveggene regnes med.

I bruksarealet regnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler, f.eks. felles trapperom.

MÅLEVERDIGHET

Måleverdighet angir et minstekrav til f.eks loft eller kjeller, for å kunne regne disse med i bruksarealet. Et måleverdig loft må minimum ha et 60 cm bredt område i midten (saltak) med minst 190 cm høyde under tak. Når bruksarealet regnes ut må man legge til 60 cm på hver side. (43)



43. Måleverdig loft

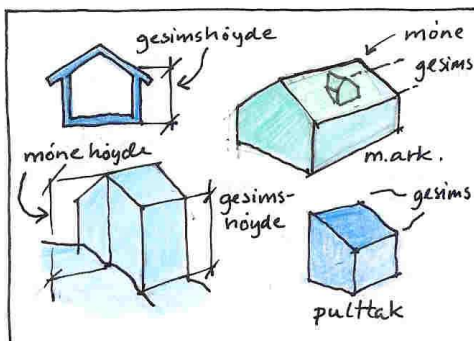
PROSENT BRUKSAREAL (%-BRA).

% - BRA angir forholdet mellom bruksareal til bebyggelse på en tomt, og tomtearealet. Bruksarealet som kan oppføres varierer derfor proporsjonalt med tomtearealet.

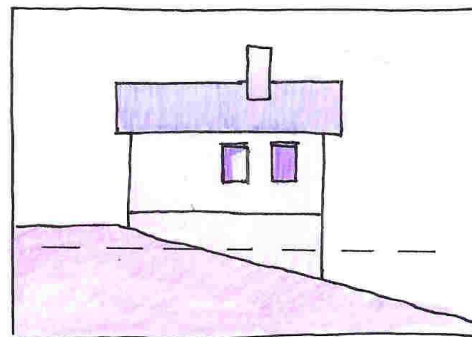
HØYDER

Det angis maksimale gesims og mønehøyder i reguleringsplanene. Dette er et av flere virkemidler til å påvirke form og størrelse på bebyggelsen.

Det planerte terrengets gjennomsnittsnivå langs en fasade er gjennomsnittshøyden på terrenglinjene langs fasaden (45).



44. Gesimshøyde og mønehøyde



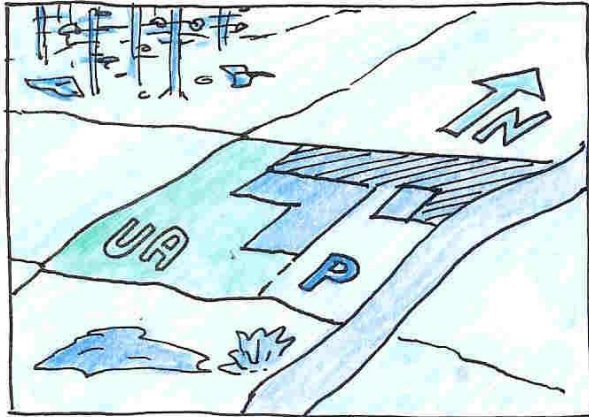
45.

MINSTE UTEOPPHOLDSAREALE (MUA)

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som er egnet til dette formålet, til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ikke være bebygd eller avsatt til parkering.

Kommunen kan fastsette MUA til felles eller privat bruk som vedtekt etter pbl §69. Jfr: Vedtekt for Kongsberg, om parkering og uteoppholdsarealer.

Skyggefullt areal mot nord eller restareal mot veg eller nabo regnes ikke med i MUA. Gårdsplass / P-plass regnes ikke med i MUA (selv om man kanskje kan leke med ball eller hoppe paradiset der) (46).

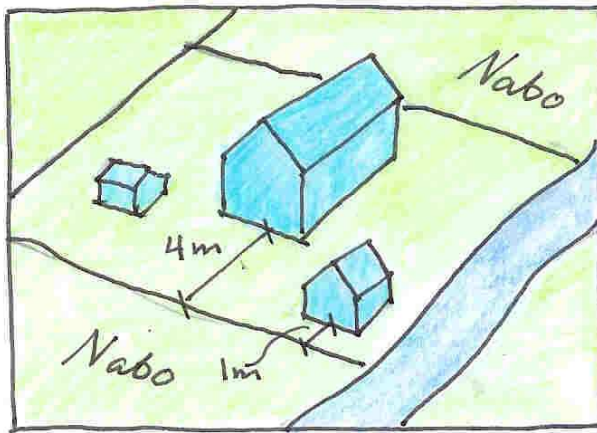


46. Hva regnes med i MUA ?

AVSTAND TIL NABOGRENSE – HVILKE REGLER GJELDER?

Etter §70.2 i plan – og bygningsloven skal avstanden til nabogrense ikke være under 4 meter (47). Kommunen kan godkjenne nærmere plassering hvis:

- Eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke
- oppføring av garasje eller uthus mindre enn 50m² (da kan avstanden være 1 meter til nabogrense, men ikke mot vei)
- Utover dette kan det søkes om dispensasjon, da må særlige grunner foreligge..



47. Avstand til nabogrense

BYGGEGRENSE MOT VEI

Byggegrenser angis i reguleringsplanene. Generelt; byggegrense mot kommunal vei og fylkesvei er 15 meter, mot riksvei, 50 meter (regnet fra midten av veien).

AVKJØRSLER

Det må søkes avkjøringstillatelse i saker der avkjørsel fra en eiendom, ikke er angitt i reguleringsplan. For alle gjelder forskrift om bygging og vedlikehold av avkjørsler til offentlig vei. NB: Husk at det skal være god oversikt i vegkryss! (jfr. bestemmelser om fri sikt i vegloven)

KOTE - tall som angir høyde over havet, kurve som forbinder punkter i samme høyde.

EKVIDISTANSE - Høydeforskjell mellom høydekurver/ koter på et kart.

MÅLESTOKK

betegner forholdet mellom avstandene på tegninger eller kart og avstandene ute i terrenget. Eks: Målestokk 1:100 viser at tegningens dimensjoner er 1/100 del av det objektet den fremstiller.



48. Gammelt hus med forhage på Vestsida i Kongsberg

Hvis du har et gammelt hus du vil gjøre noe med, husk å sjekke bevaringsplanen for Kongsberg, kanskje ditt hus er avmerket der?

DETALJERT INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD

INNHOLD

BAKGRUNN

s. 2

INTENSJON

s. 4

LITT HISTORIE

s. 7

- Gamlegrendåsen
- Tomtevalgskart – et nyttig hjelpemiddel

RÅD TIL DEG SOM SKAL BYGGE

s. 10

Din tomt og din bolig – en del av en større sammenheng

Tilpasning til terreng

s. 11

- Ta vare på landskapsformer og vegetasjonen
- Tilpasning til terreng
- Terrassering
- Underetasje
- Tilpasning til terrenget i nabogrensen
- Møneretning
- Eksisterende og nye terrenglinjer

Planlegging av uteplassen

s. 14

- Ulike grader av privat og offentlig
- Minste utearealer (MUA), parkering og lekeplasser
- Husenes innbyrdes plassering
- Frittstående bod/lekehus
- Adkomst og hovedinngang
- Himmelretninger, sol/skygge, ly for vind
- Forholdet mellom ute og inne
- Utleieleilighet?
- Renovasjon og post
- Balkonger

Planlegging av boligen – tenk langsiktig

s. 17

- Universell utforming og livsløpsstandard
- Miljø og inneklima
- Hvor mye plass trenger man egentlig?

Hytter

s. 18

KOMMUNEN OG BYGNINGSMYNDIGHETENE **s. 20**

- Kommuneadministrasjonen
- Tekniske tjenester
- Byggesøknaden
- Nabovarsel
- Andre myndigheter

VITIGE BEGREPER **s. 22**

- Plan og bygningsloven
- Vedtekt
- Utomhusplan
- Kommuneplan
- Plankravet i kommuneplanen
- Reguleringsplan
- Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplanene
- Dispensasjon
- Hva regnes som særlige grunner?
- Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen

- Bevaringsplan for Kongsberg
- Støy

Grad av utnytting **s. 25**

- Bebygd areal (BYA)
- Prosent bebygd areal (%BYA)
- Bruksareal (BRA)
- Hva regnes som bruksareal i en bygning?
- Måleverdighet
- Prosent bruks areal (%BRA)
- Høyder

- Minste uteoppholdsareale (MUA)
- Avstand til nabogrense – hvilke regler gjelder?
- Byggegrense mot vei
- Avkjørsler
- Kote
- Ekvidistanse
- Målestokk

Detaljert innholdsfortegnelse **s. 30**

