

aktiv.

Langkroken 8E, F, G, H, 1394 NESBRU

**To attraktivt beliggende tomter m/
tillatelse for oppføring av to
eneboliger m/ tilhørende
sekundærleiligheter & garasje**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852
E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 500 000,-
Omkostn.: Kr 363 740,-
Total ink omk.: Kr 14 863 740,-
Selger: Høk AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
P-rom/BRA 230/240 kvm
Tomtstr.: 1869.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 21
Gnr. 27, bnr. 222
Gnr. 27, bnr. 223
Oppdragsnr.: 1110240024

To attraktivt beliggende tomter m/tillatelse for oppføring av to eneboliger m/sekundærleil. & garasje

To attraktive tomter på tilsammen 1869,7 kvm med rammetillatelse for oppføring av to eneboliger med tilhørende sekundærleiligheter og garasje. Tomtene har en ettertraktet beliggenhet i familievennlige omgivelser på Nesbru i Asker. De skisserte eneboligene strekker seg over tre etasjer og har et moderne uttrykk med innholdsrik planløsning.

- Barnevennlig og attraktivt boligfelt
- Solrik beliggenhet
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter og lysløyper
- Mellom-Nes barneskole og Landøya ungdomsskole
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Sentralt med kort gangavstand til Holmen

Tomten selges samlet eller hver for seg med andel av felles adkomst.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Øvrig informasjon byggesak og offentlige opplysninger.	21
Forbrukerinformasjon	205
Budskjema	206

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1869.7 m²

Tomtebeskrivelse

To attraktive tomter på tilsammen 1869,7 kvm med rammetillatelse for oppføring av to eneboliger med tilhørende sekundærleiligheter og garasje. Tomtene har en ettertraktet beliggenhet i familievennlige omgivelser på Nesbru i Asker. De skisserte eneboligene strekker seg over tre etasjer og har et moderne uttrykk med innholdsrik planløsning.

Tomt 1:

Gnr. 27, bnr. 21 er på 996,3 kvm - BYA total 141,5 m²:

BRA Hovedenhet

Underetasje: 56,1 kvm

1.etasje 74,7 kvm

2.etasje: 60,7 kvm

BRA total: 191,5 kvm

BRA del av garasje: 59,5 kvm

Tomteareal: 996,3 kvm

BRA Sekundær

Underetasje: 37,5 kvm

1.etasje: 37,5 kvm

Bod: 5 kvm

Total: 80 kvm

Del av garasje: 19.5 kvm

Tomt 2:

Gnr. 27, bnr. 222 er på 700,2 kvm - BYA total 139,1 kvm:

BRA Hovedenhet

Underetasje: 63,5 kvm

1.etasje: 75 kvm

2.etasje: 55,4 kvm

BRA total: 193,9 kvm

BRA del av garasje: 54,3 kvm

Tomteareal: 700,2 kvm

BRA Sekundær

Underetasje: 37,5 kvm

1.etasje: 37,5 kvm

Bod: 5 kvm

Total: 80 kvm

Del av garasje: 19.5 kvm

Tomtene har adkomst fra realsameie gnr/bnr 27/223 med et tomteareal på 173,2 kvm.

Tomtearealet er hentet fra offentlige kart-registre og matrikelbrev, og er ikke kontrollmålt av megler. Det totale tomtearealet inkluderer gnr/bnr 27/222, 27/223 og 27/21.

Beliggenhet

Eiendommene har god beliggenhet i hyggelige omgivelser på Nesbru/Holmen. Svært sentralt med korte avstander til det meste. Her har du nærhet til skoler, forretningssenter, bussforbindelser/ekspressbuss og friområder, inkludert sjøen. Askers lange kystlinje har en rekke flotte badestrender.

Nærområdet har fantastiske rekreasjonsområder for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier i rundt Semsvannet, Grønli og nærliggende områder. Vestmarkas terreng er kun 10 minutter unna og på vinterstid er det lysløyper og tur/skianlegg på Solli. Holmen Idrettspark tilbyr is-, fjell-, turn- og tennishall,

samt fotball- og tennisbaner ute.

I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand og båthavn, velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/ treningsstudio og Hvalstrand Bad. Like ved Holmen senteret finner du også den nye svømmehallen som ligger på Holmenskjæret.

Dagligvarehandel og shopping er lett tilgjengelig på Holmen senteret. Her er det over 80 forskjellige butikker, spisesteder, forretninger og fasiliteter - Det aller meste man trenger i hverdagen. Her er det også en populær bowlinghall som er hyppig i bruk. Matvarehandelen kan bl.a. gjøres på Meny eller Coop Mega på Holmen. Ønsker du noe mer kan du ta turen til Asker sentrum, kun noen få minutters biltur unna. Asker sentrum er stadig er i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Kort vei til Mellom-Nes barneskole, Landøya ungdomsskole, Nesbru videregående skole, Steinerskolen på Landøya og flere barnehager.

Diverse

Tomtene er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra offentlige registre.

Det har innkommet klage på byggetillatelse i brev av 24.10.2024. Se vedlegg. Asker kommune har i brev av 30.10.2024 besluttet å "å ikke gi utsatt iverksetting pga. klage" og videre den 30.01.2025

oversendt klagesaken til behandling hos Statsforvalteren. Se vedlegg. Skulle klagen medføre tilbaketrekking av byggetillatelsen fritas kjøper fra avtalen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil tilkomme for vann, kloakk og renovasjon ved utbygging av tomtene. Ved bygging, må kjøper i tillegg påregne tilknytningsgebyr. Det kan også komme kostnader forbundet med klargjøring av tomt, eks. hogging av trær, fyllmasser o.l. Vi oppfordrer interessenter til å ta kontakt med fagkyndige / entreprenører for å få prisestimat på hva det kan koste.

Når boligen er ferdigstilt må kjøper påregne kostnader i forbindelse med kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med å eie bolig. Løpende kostnader vil variere ut i fra leverandør og forbruk. Eiendommen har andel i privat vei, kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold må påregnes.

Tilknytningsgebyrer

Tilknytningsgebyr er gebyret du betaler én gang, når du kobler et nybygg til offentlig vann og avløp, eller når du bygger på mer enn 100 kvadratmeter (m²).

VA

Kjøper bærer selv ansvar og risiko for at tilkoblingspunkt for vann- og avløpsledninger tilfredsstillende eventuelle krav fra kommunen, brannvesenet o.l. for at tilkobling kan gjennomføres.

Ny eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Ny eier må betale for opparbeidelse av all infrastruktur på egen grunn, opparbeidet innenfor regelverket i Asker kommune.

Tilknytningsgebyr for 2024 i Asker kommune / privatboliger:

Vann per m2: kr 147 (inkl. mva.)

Avløp per m2: kr 147 (inkl. mva.)

Tilknytningsgebyrene blir beregnet ut i fra bruksareal (BRA) og faktureres ved igangsettingstillatelse.

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2024:

Vann per m3: kr. 32,10,- (inkl. mva.)

Avløp per m3: kr. 34,34,- (inkl. mva.)

Vann fastledd: kr. 630,75,- (inkl. mva.) Det årlige fastleddet er på kr 2 523. Du betaler en del av fastleddet hver faktura.

Avløp fastledd: kr. 656,25,- (inkl. mva.) Det årlige fastleddet er på kr 2 625. Du betaler en del av fastleddet hver faktura.

Renovasjon

Kommunale avgifter etter gjeldende satser, for 2024:

Priseksempel standardabonnement renovasjon pr. år, 140 liter til restavfall: kr. 5 358,-.

Renovasjonsgebyret til alle innbyggere er delt opp i et grunnbeløp / fastledd per boenhet og et variabelt beløp basert på volumet på restavfallsbeholderen. Se Asker kommune sin hjemmeside for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Info formuesverdi

Tomter beregnes med kjøpesum som formuesverdi.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 21 i Asker kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 222 i Asker kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 223 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/27/21:

02.11.1994 - Dokumentnr: 28558 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 503551 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Jordskifte
Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1917 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1578709 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:27 Bnr:21

22.08.2023 - Dokumentnr: 894882 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:222

22.08.2023 - Dokumentnr: 894885 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:223

23.05.1919 - Dokumentnr: 910477 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:225
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:202
Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA

01.01.2024 - Dokumentnr: 68935 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:27 Bnr:21

02.11.1994 - Dokumentnr: 28558 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 503551 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Jordskifte

Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2023 - Dokumentnr: 894882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 72560 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:27 Bnr:222

3203/27/222:
02.11.1994 - Dokumentnr: 28558 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 503551 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Jordskifte
Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1917 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1578709 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:27 Bnr:21

22.08.2023 - Dokumentnr: 894882 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:222

22.08.2023 - Dokumentnr: 894885 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:223

23.05.1919 - Dokumentnr: 910477 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:225
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:202
Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA

01.01.2024 - Dokumentnr: 68935 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:27 Bnr:21

02.11.1994 - Dokumentnr: 28558 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 503551 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2022 - Dokumentnr: 1200035 - Jordskifte
Jordskiftesak 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA
BLANCA
Overført fra: Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2023 - Dokumentnr: 894882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:27 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 72560 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:27 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent opprettelse av ny grunneiendom datert 21.11.2022.
Det foreligger godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Nybygg enebolig med integrert sekundærleilighet datert 08.10.2024.
(tidl. parsell 2) Holmenåsen 9 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Nybygg enebolig med integrert sekundær boenhet datert 08.10.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei fra Langkroken. Adkomstretten er stadfestet ved dom. Vann- og avløpsledninger er etablert til tomten. Eventuell tilknytning skjer for kjøpers regning og - evt. krav om oppgradering skjer på kjøpers regning og risiko.
VA- konsulent har bekreftet at dette avløpet og vannledning er stor nok for disse to husene, se vedlegg.

Det er krav til etablering av brannkum. Det foreligger tillatelse til etablering fra Asker kommune, datert 08.01.2025. Se vedlegg. Dersom det er to forskjellige kjøpere til tomtene bærer hver part sin halvpart.

Adkomst er ikke ferdig opparbeidet. Ny eier har ansvar for å ferdigstille denne med bl.a nødvendige forstøtningsmurer og håndtering av overvann. El-stolpe er midlertidig støttet opp med betonglodd når vei ble gravet ut. Denne må flyttes.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Kommunedelplaner

Id 02202016014

Navn E18 Slepends-Drengsrud

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.11.2016

Reguleringsplaner

Id 3025Uregulert

Navn Uregulert område, kommuneplanen med

bestemmelser gjelder

Plantype 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status Overstyrt

Ikrafttredelse 14.11.2017

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

362 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

363 740 (Omkostninger totalt)

378 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

381 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 863 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 878 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 881 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 363 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% +mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 500 Inntekt factoring gebyr
4 490 kommunale opplysninger

7 500 Vederlag oppgjørshonorar
14 900 Vederlag tilretteleggingsgebyr
16 900 Markedspakke
2 950 Vederlag visninger pr stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

31.01.2025

Nabolagsprofil

Langkroken 8C - Nabolaget Holmen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Landøya Linje 250, 250N, 260E, 270	5 min	0.4 km
Billingsstad stasjon Linje L1	5 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	19.1 km
Oslo Gardermoen	54 min	

Skoler

Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	13 min	0.9 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 407 elever, 25 klasser	19 min	1.3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 23 klasser	9 min	0.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 22 klasser	19 min	1.5 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	23 min	1.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	20 min	1.5 km
Holmen videregående skole 76 elever	23 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

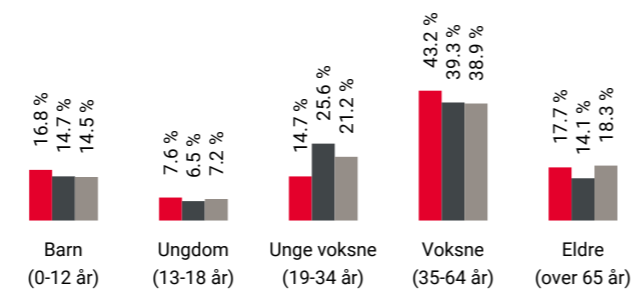
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	969	371
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min	0.1 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	12 min	0.9 km
Landøya barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare

Meny Holmen PostNord	10 min	0.7 km
Rema 1000 Nesbru Post i butikk	12 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



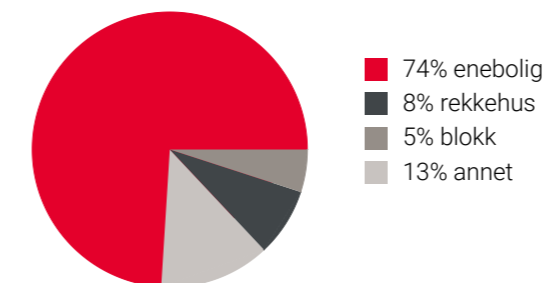
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

Landøya Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.6 km
Steinerskolen i Asker balløkke Ballspill	13 min	0.9 km
MOVA Nesbru	9 min	
Nesbru Trim & Helse	12 min	

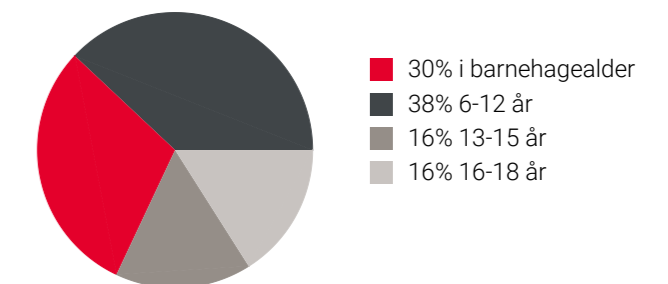
Boligmasse



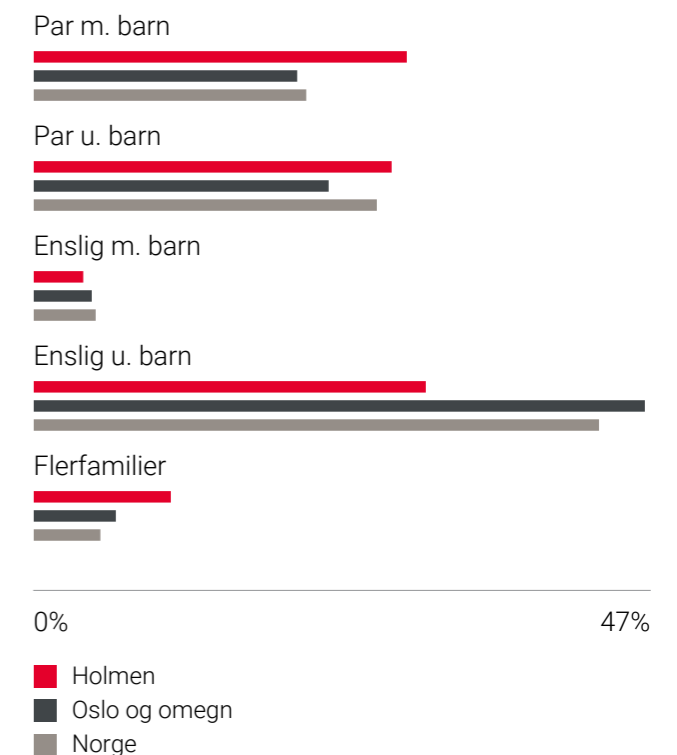
Varer/Tjenester

Holmen Senter	16 min
Apotek 1 Holmen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

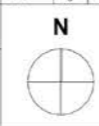


Parsell 1+2
- Utomhusplan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kitt
A	KS		22.05.2023	TS	PPF

Fase:
RAMMESØKNAD

b o x s
Allheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no



Prosjekt:
16076 Holmenåsen 9 - Ny enebolig m/
sekundærenhet og garasje
1394 Nesbru
Gnr/bnr: 27/21

Tiltakshaver:
HØK AS

Tegningsnr.:
A10-02

Rev.:
A

Type tegning:
Utomhusplan

Sign: TS
Kontroll: PPF
Dato: 04.05.2023
Målestokk: A3 / 1:250
Filbane: PROSJEKT 01-10100-10000002 Tagninger: sss - alle tegner 1911, 1912, 200-0001, 2121

© Alle rettigheter tilhører utørende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



STRUCTOR VESTFOLD AS
Thor Dahls gate 1
3210 SANDEFJORD

Vår referanse
24/20363-2

Deres referanse

Dato
08.01.2025

27/203-Langkroken 8- Forhåndsuttalels fra Vann og vannmiljø (VOV)- Etablering av Baio brannkum

Det vises til dokumentasjon som er oversendt den 27.12.2024 til VOV v/plan og investering.

Det søkes om å etablere Baio brannkum på ledning SID23209 som kommune overtar etter ferdigstillelse.

Forhåndsuttalelse fra Vann og vannmiljø:

Vann og vannmiljø gir prinsipiell aksept til oversendt detaljert teknisk plan. Følgende Baio brannkum skal overtas av kommunen etter ferdigstillelse:

- Ny Baio brannkum på ledning SID23209

Tilknytninger av forbruksvann, spillvann og overvannshåndtering for selve boligen omfattes ikke av dette notatet.

Følgende forutsetninger og vilkår gjelder for opparbeidelse av VA-anlegg til kommunal overtakelse:

1. Utførelse av VA-anlegget gjennomføres i henhold krav fra VA-normen til Asker kommune.
2. Ansvarshavende er ansvarlig for riktig dimensjonering både hydraulisk og konstruksjonsmessig, samt at ønsket funksjon ivaretas og at anlegget kan gjennomføres etter planen.

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298
Nettside
asker.kommune.no

1/3

3. Der hvor avstand mellom VA rør og kabelanlegg ikke oppfyller krav fra VAnorm og NS3070 skal utbygger sørge for at samordningsavtale i henhold til kommunens mal inngås.

4. Der hvor VA anlegg anlegges over privat eiendom, skal erklæring vedrørende tillatelse til å ha liggende og vedlikeholde offentlige vann- og avløpsledninger over privat eiendom være tinglyst senest ved ferdigattest.

5. Forvaltning-, drift- og vedlikehold dokumentasjon (FDV) og sluttokumentasjon skal sendes til VOV i henhold til krav VA-norm, kap.3.9 krav til sluttokumentasjon. Dersom det ved gjennomgang av sluttokumentasjonen oppdages feil eller mangler på anlegget vil dette bli forlangt rettet.

Generelle krav:

Det forutsettes at ansvarlig kontrollerende både for prosjektering og utførelse er kjent med sitt ansvar etter Plan- og bygningsloven (PBL) og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.

Ved avvik fra komplette planer innsendt i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal reviderte planer innsendes til VOV for godkjenning før utførelse. VOV kan da stille nye krav.

Vann- og vannmiljø har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere oppdages feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering. Tekniske avvik fra VA-norm tillates kun etter skriftlig søknad om fravik. Grunneier er selv ansvarlig for å ha kjennskap til egne og eventuelt andres tekniske infrastruktur over eiendommen.

Oppstart av anlegg:

Når det foreligger igangsettingstillatelse fra Byggesak for tiltaket skal alle involverte parter for VA-anlegget delta på et oppstartsmøte med prosjektansvarlig fra kommunen. Det er ansvarlig søker for VA-anlegget som skal fremme gjennomføring av dette møtet.

VOV ved prosjektansvarlig skal varsles når arbeidet med anlegget igangsettes.

Stenging av vann skal utføres av kommunens driftsavdeling. Vannavslag skal bestilles via digital løsning.

Overtakelse og sluttokumentasjon til VOV:

For overtakelse av ledningsnett vises det til PBL § 18-1 5.ledd og kommunens VA-norm kap. 3.9 sluttokumentasjon. Dette skal være innsendt og godkjent før sluttbefaring finner sted.

Dersom tiltaket endres etter at denne uttalelse er gitt, kreves det ny uttalelse fra VOV. Ved innsendelse av ny dokumentasjon eller sluttokumentasjon skal det refereres til VOV sin saksnr. 24/20363.

Uttalelsen fra VOV er basert på at den innsendte informasjonen er korrekt og gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Dersom fristen er utgått skal det innsendes ny søknad.

For mer informasjon se www.asker.kommune/vaplan

Kommunens prosjektansvarlig for oppfølging av prosjektet:

Navn: Dusko Momcilovic

Epost: dusko.momcilovic@asker.kommune.no

Denne uttalelsen sendes til Byggesak sammen søknad om tiltaket.

Med vennlig hilsen
Dusko Momcilovic
Rådgiver
44020 - Plan og investering

Dokumentet er elektronisk godkjent.

SANDS ADVOKATFIRMA DA
Postboks 1829 Vika
0123 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1529-46	27/21/0/0	31.10.2024

27/21 Holmenåsen 9 - Kvittering på mottatt klage. Beslutning om å ikke gi utsatt iverksetting pga. klage

Kommunen har mottatt klage datert 28.10.24 på vedtak av 08.10.24, delegasjonssak 1967/24, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig med integrert sekundærleilighet på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/21.

Dersom kommunedirektøren ikke tar klagen til følge, vil saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling. Dere vil bli underrettet om resultat av behandlingen og når saken oversendes statsforvalteren.

Forventet saksbehandlingstid

Vi kan per i dag antyde at klagen vil bli behandlet innenfor en tidshorisont på 2-3 måneder.

Beslutning om å ikke gi utsatt iverksetting av tiltak pga. klage

I klagen av 28.10.24 er det bedt om at kommunen beslutter utsatt iverksetting av tiltaket inntil klagen er behandlet.

Utgangspunktet er at vedtak i byggesaker kan iverksettes straks de er truffet, også når det foreligger klage. Igangsetting skjer da på tiltakshavers egen risiko. I henhold til forvaltningsloven § 42 kan imidlertid underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ beslutte utsatt iverksettelse av et vedtak til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Bakgrunnen for at det er gitt adgang til å gi en klage oppsettende virkning er hensynet til rettssikkerheten. Ved å gi oppsettende virkning kan en forhindre at vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap for byggherren eller naboer.

Avgjørelsen av om det skal gis utsatt iverksettelse beror på en helhetsvurdering av klagen samt de ulike interesser og forhold knyttet til selve klagesaken. Det sentrale i vurderingen vil være en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksettelse vil gi. Videre vil sakens sannsynlige utfall være et moment i avveiningen. Andre momenter som sakens art, hva vedtaket går ut på og hvilke konsekvenser gjennomføring av vedtaket før klagen er avgjort vil gi vil også være relevant, jf. det

tidligere Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92 om forvaltningslovens § 42 ved klage på vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven.

Etter en gjennomgang av saken konkluderes det med at det ikke gis utsatt iverksetting av tiltaket. Det er ved avgjørelsen sett hen til innholdet klageanførsle og en foreløpig vurdering av at klagen ikke vil føre frem. Kommunedirektøren vil understreke at beslutningen beror på en *foreløpig* vurdering av klagen, og denne er ikke bindende for utfallet av kommunens eller statsforvalterens klagesaksbehandling.

Eventuelle investeringer eller arbeid som utføres før klagen er endelig avgjort skjer på egen økonomisk risiko. Vi gjør avslutningsvis oppmerksom på at det ikke er klagerett på kommunens beslutning om å gi utsatt iverksetting, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak.

Med vennlig hilsen

Anita Kotte Syversen
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
SANDS ADVOKATFIRMA DA

Kopi til
Boxs Arkitektstudio AS
Høk AS



Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Oslo, 24. oktober 2024
Vår ref.: 61990.154726
Ansvarlig advokat: Bjørn Stordrange

Kun sendt per e-post til: post@askerkommune.no

Sak nr. 2023/1529 og 2023/1530. Klage over to vedtak om nybygg enebolig med integrert sekundær boenhet i Holmenåsen 9

1 Innledning

Asker kommune fattet i to delegasjonssaker vedtak den 8. ds. Vedtakene gir tiltakshaver Høk AS adgang til å starte utbygging av to eneboliger i Holmenåsen 9 med integrert sekundærleilighet, og det gis dispensasjon fra plankravet med hjemmel i pbl. § 19.2.

Vedtakene påklages med dette på vegne av de naboene vi har representert gjennom saksforberedelsen, dvs. to familier Hofland samt Inberg.

Klagegrunnlagene blir spesifisert nedenfor. Overordnet kan mine parter ikke unnlate å uttrykke en forbauselse over vedtakene, hvor kommunen øyensynlig har gitt etter for en mangeårig pågang fra utbyggeren og utbyggerens arkitekt. Dette til tross for at kommunen underveis har reist og fastholdt tunge innvendinger mot prosjektet, og uten at disse innvendingene er imøtekommet. Det kan ikke være slik at en tiltakshaver oppnår et imøtekommende vedtak bare man er pågående nok.

Vi anmoder om at klagen gis oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42. Mine parter er redd for at dersom byggarbeidene starter opp, blir det mindre realitet i klagesaksbehandlingen.

2 Hvilken kommuneplan skal byggesaken plasseres på?

Det fremgår av vedtaket at plangrunnlaget for saken er Askers kommuneplan 2018-2030 (gammel plan).

Det er også denne planen som var lagt til grunn der det i 2021/2022 ble tillatt deling av den opprinnelige eiendommen, jf. vedtak i utvalget for plan- og byggesak 2. november 2022 (sak 102/22). I dette delingsvedtaket ble det stilt fire vilkår knyttet til fremtidig bebyggelse. Disse vilkårene er gjengitt i vedtaket 8. ds., side 2.

Vedtaket lyder:

- «1. Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet.
2. Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse.
3. Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44.
4. Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.»

Også punkt fire viser til gammel kommuneplan.

Men kommunen har ikke konsekvent fastholdt at saken skal bygge på den gamle kommuneplanen.

I varselet 19. april d.å. er det vist til den nye planen som gjelder perioden 2023-35.

De fire siterte vilkårene var uttrykkelig ment å gjelde den fremtidige bebyggelsen. Kommunen håndhever dem imidlertid ikke. I det omtvistede vedtak side 10 fremgår at kommunedirektøren etter «en fornyet vurdering av hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved behandling av søknaden», har man kommet til at det ikke lenger er nødvendig å kreve dokumentasjon for at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. Her på side 10 viser vedtaket til den nye kommuneplanen (2023-2035), mens det opprinnelige vedtaket i delingssaken viser til kommuneplanens arealdel for 2018-2030.

Avsnittet lyder:

«Kommunen har tidligere bedt om en redegjørelse for tilpasning til terreng, og at det må redegjøres for/dokumenteres at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-35 pkt. 12.2.1 og pkt. 14.1.2. Etter en fornyet vurdering av hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved behandling av søknaden mener kommunedirektøren at dette ikke lenger er nødvendig. Nye bestemmelser om maksimal størrelse på terrenginngrep i kommuneplanens arealdel punkt 12.2.1 og pkt. 14.1.2 gjør seg ikke gjeldende for tiltaket, da tiltaket skal vurderes etter kommuneplan for Asker 2018-2030.»

Innholdet er ikke krystallklart. En tolkning er at kommunen gjennom henvisningen til den nye kommuneplanen frafaller de vilkår som ble stilt i delingstillatelsen. Dette kan ikke være riktig. Vilråene fra 2022 er endelige og gyldige. Når byggesaken først har startet under gammel kommuneplan, må den også fullføres under gammel kommuneplan. Det motsatte ville innebære en form for «cherry picking». Hvis man først skal trekke inn elementer fra den nye kommuneplanen, må man også vurdere hvilke vilkår som ville ha blitt stillet til byggesaken i henhold til den nye planen. Blant annet reduserer kommuneplanen størrelsen på sekundærleiligheten fra 80 til 60 kvm.

Hvis kommunen skal behandle byggesaken etter ny kommuneplan, må denne anvendes konsekvent.

Subsidiært anføres under dette punkt at kommunens drøftelse i vedtaket side 10 øverst, lider av slike uklarheter med hensyn til hvilken plan byggesaken vurderes etter, at man ikke kan kontrollere hvorvidt det foreligger korrekt plananvendelse. Dette må lede til at vedtaket oppheves.

Ytterligere subsidiært anføres at et delegasjonsvedtak som dette, ikke kan endre på eller fravike et vedtak gjort av utvalget for plan- og byggesak, sak 102-22.

3 Byggenes virkning for naboeiendom. Høyder m.m.

Gjennom forberedelsen av byggesaken har mine parter konsekvent vært opptatt av hvilken effekt byggehøyden vil ha for deres eiendommer. Holmenåsen 9 ligger høyt i terrenget. Byggenes knugende effekt vil derfor bli større jo høyere byggene er og jo nærmere de står i nabogrensen.

Dette har også kommunen tidligere vært opptatt av. Det er blant annet krevet illustrasjoner/visualiseringer, og disse kravene er fra utbyggers side bare delvis imøtekommet. Men hvis man ser på det ene KI-genererte bildet som er lagt frem, som viser en bil utenfor garasjen til mine parter, kan man ved et nøye studium se hvilken effekt byggene vil ha. Riktignok er det plassert et tre som demper den visuelle effekten. Men dersom man ser mellom grenene på dette treet, er det ikke himmelen som ligger bak, men bygget i Holmenåsen 9, som tilfeldigvis er gitt nesten samme farge som himmelen.

Disse bekymringene var også bakgrunnen for vilkårene som ble stillet i delingsvedtaket, særlig vilkår 2, 3 og 4.

Under forberedelsen av byggesaken har tiltakshaveren søkt å nedtone alle bekymringer knyttet til høyder og avstander. Derfor vil klagerne gjerne gå nærmere inn på dette forholdet.

Klagerens vurdering er at det ikke er riktig å betrakte garasjelegget uavhengig av den øvrige bebyggelsen. Den delen av garasjelegget som vender mot naboene, vil være synlig som en del av bebyggelsen. Garasjen er også bygningstilknyttet, ved at bygningene delvis ligger oppå garasjen. Etter klagerens vurdering skal garasjelegget regnes med ved utregningen av BYA, selv om dette ikke er avgjørende i denne sammenheng.

Det er ved beregningen av byggets høyde i henhold til pbl. § 29-4 annet ledd at garasjen kommer inn, fordi den planlagte høyden må basere seg på at bygget står på garasjen, og garasjen er synlig for naboene.

For naboene vil fasaden derfor bestå av både garasjen, og det fullstendige bygg. Høyden må måles i fasaden, ikke ut fra en gjennomsnittlig terrenghøyde i Holmenåsen 9.

Man står da igjen med følgende tall, basert på Boxs' egne illustrasjoner:

- Gårdsplassen ligger på kote 18,60
- Garasjehøyden går til kote 22:20
- Bygget går til kote 30,70 (regnet til mønet på bygningskroppen)

Differansen mellom kote 30,70 og 22,10 er en høyde på 12,10.

Avstanden til nabogrensen fra garasjen er 4 meter.

Bedømt etter avstandskravene i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd, samholdt med TEK § 6-2 tredje ledd skulle avstanden vært 6,05 meter.

Det anføres således at byggetiltaket strider mot avstandskravet i pbl. § 29-4, annet ledd.

I tillegg kommer at gesimshøyden strider mot pbl. § 29-4, første ledd.

Utgangspunktet er at et bygg med gesimshøyde over 8 meter kun kan oppføres med hjemmel i plan, og i dette tilfellet foreligger ikke plan. Gesimshøyden i vår sak er 9,85 meter.

Dette er ikke lagt til grunn eller behandlet av kommunen, verken i dispensasjonssammenheng eller i byggesakssammenheng.

Når det kan konstateres en slik gesimshøyde, er det fordi gesimshøyden skal måles i fasaden mot tilliggende nabogrense. Dette fremgår uttrykkelig av rundskrivet «Grad av utnyttning», kapittel 4 side 44, se § 6-2 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense».

De fremlagte fasadetegninger har en gesimshøyde på 9,1 for det lave byggets del og 10,6 for det høyere bygget. Den gjennomsnittlige gesimshøyden blir således 9,85, når gesimsen måles fra gårdsplassen. Gårdsplassen må være det eneste riktige og reelle grunnlag for å beregne gesimshøyden mot naboeiendommen.

Problemstillingene illustrerer også hvorfor det er uheldig å gi dispensasjon fra plankravet i en byggesak som dette. Klagerne anfører således at vilkåret om ikke å tilsidesette hensynet bak plankravet i pbl. § 19-2, ikke er til stede. I tillegg kommer at dispensasjon fra plankravet ikke bør gis når tiltaket er særlig omstridt, jf. SOM 2019/4292 side 7. Etter § 29-4 annet ledd kan det i en plan defineres andre byggegrenser enn de som fremgår av loven. I vår sak savnes plan. Derfor må lovens hovedregel få anvendelse fullt ut.

For det tilfellet at HØK skulle anføre at kommuneplanen åpner for en beregning av høyder ut fra «gjennomsnittlig planert terreng», må det påpekes at kommuneplanen – i den grad den kan oppfattes slik – ikke kan fravike de maksimumskrav som følger av pbl. § 29-4. Dette følger av det alminnelige lex-superior prinsippet.

4 Øvrige forhold

Fordi det har vært Høks uttalte mål gjennom hele saksbehandlingen å maksimere antall boenheter i Holmenåsen 9, frykter mine parter at de omsøkte byggene er utgangspunktet for fremtidig seksjonering og dermed etablering av flere boenheter.

Man registrerer at de omsøkte bygningene ligger til rette for dette, ved at det kan etableres separat inngang til de integrerte boenhetene.

Mine parter vil allerede nå påpeke at en etablering av flere boenheter vil være problematisk av mange grunner.

For det første er ikke den private vegen dimensjonert for dette, og den privatrettslige retten til bruk åpner ikke for flere boenheter.

For det annet er de generelle trafikkforholdene en skranke for ytterligere utvikling.

For det tredje er den private VVS-løsningen ikke dimensjonert eller tilpasset flere boenheter.

For det fjerde vil flere boenheter støte mot kravene til utomhusareal.

Basert på dette vil mine parter ikke motsette seg en moderat utbygging av Holmenåsen 9, med for eksempel to nye eneboliger. Men forutsetningen er at disse eneboligene er og forblir eneboliger, og at deres høyde og plassering i terrenget ikke oppleves som utilbørlig og skadelig for naboene.

5 Avslutning og påstand

For god ordens skyld nedlegges følgende påstand:

1. Klagen gis oppsettende virkning.
2. Klagen gis medhold, og kommunens to vedtak 8. oktober d.å. om dispensasjon og byggetillatelse, oppheves.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA


Bjørn Stordrange
Partner | Advokat | dr.juris
bjorn.stordrange@sands.no

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1530-59	27/21/0/0	30.01.2025

27/222 Holmenåsen 9 - parsell 1 - Oversendelse av klagesak for behandling

Vi viser til klage av 24.10.24 med tillegg av 19.11.24 på Asker kommunes vedtak av 08.10.24, delegasjonssak 1956/24, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig med integrert boenhet på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/222 (tidligere parsell 1).

Kommunen har gjennomgått klagene, men kan ikke se at det foreligger nye momenter som tilsier en endring av vedtakene. Vi oversender derfor saken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

En nærmere redegjørelse følger nedenfor.

Saksgang

Saken gjelder klage på kommunes vedtak av 08.10.24, delegasjonssak 1956/24, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig med integrert boenhet på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/222 (tidligere parsell 1).

Forut for det påklagede vedtaket, hadde kommunen den 08.10.24 fattet vedtak om å oppheve avslag av 07.11.2023 samt å behandle søknad av 22.05.23 på nytt. Opphevingsvedtaket ble fattet som ledd i kommunens forberedende klagebehandling av klage på avslaget av 07.11.23, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33, annet ledd.

Avslaget av 07.11.23 gjaldt søknad om tillatelse og dispensasjon fra bestemmelse om maksimal størrelse på sekundær boenhet i kommuneplanen vedtatt 13.06.23 for oppføring av nybygg enebolig med integrert sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/222, Holmenåsen 9. Vilklårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ble ikke ansett oppfylt.

Avslaget ble påklaget av Boxes Arkitektstudio AS på vegne av tiltakshaver Høk eiendom AS. Klager anførte at kommunen hadde lagt feil plangrunnlag til grunn ved behandling av ny søknad, ved å legge ny kommuneplan til grunn.

Klagesaken ble tatt opp i møte i utvalg for plan og byggesak den 13.03.2024 sak 17/24, hvor administrasjonen foreslo at saken skulle utsettes med bakgrunn i at det var ønskelig å foreta en nærmere vurdering av noen juridiske aspekter i saken. Forslaget om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Asker kommune
Katrinesveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Etter en fornyet vurdering av klagen og som ledd i forberedende klagebehandling etter fvl § 33, 2.ledd, 2.pkt., varslet kommunen i brev av 19.04.24 til sakens parter om mulig omgjøring av avslaget, og omgjøring av avslaget ble gitt i vedtaket av 08.10.24.

Omgjøringsvedtaket ble begrunnet med at det i avslaget datert 07.11.2023 ikke ble foretatt en tilstrekkelig fortolkning av vilklårene som ble satt i planutvalgets vedtak av 02.11.2022 om dispensasjon fra plankrav for opprettelse av ny grunneiendom.

Vilklårene for utvalgets vedtak fra 2022 lød som følger:

1. Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet
2. Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
3. Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overskride cote + 32
4. Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

Vilklårene ga føringer for rammene for fremtidig bebyggelse på tomten, og kommunen la til grunn at vilklårenes pkt. 4 som viste til at ny bebyggelse skal være i tråd med rammene i kommuneplan for Asker 2018-2030 også omfattet vilkår 1 om sekundærbolig.

Kommunedirektøren mente derfor at det i avslaget av 07.11.2023 ikke ble lagt til grunn en riktig fortolkning av vilklårene i utvalgsvedtaket, og at avslaget derfor ble gitt på uriktig grunnlag. Kommunen opphevet på denne bakgrunn avslaget av 07.11.2023 og opphevet vedtaket, jf. fvl. § 33 annet ledd og 41.

Saken ble deretter behandlet på nytt, og den 16.07.24 mottok kommunen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav i pkt. 1.1 og ytterligere dokumentasjon i byggesaken til supplering av søknaden av 22.05.23.

Vedtaket som nå er påklagd, ble fattet den 08.10.24 som delegasjonssak 1956/24:

**Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelse om krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel 2018- 2030 punkt 1.1.**

I den nye behandlingen av saken ble gammel kommuneplan 2018-2030 lagt til grunn, og vilklårene for å dispensere fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1 ble vurdert å være oppfylt. Også øvrige krav i plan- og bygningsloven ble vurdert å være oppfylt.

Klagen

Vedtaket er påklaget av Sands Advokatfirma DA i brev av 24.10.24 på vegne av eiere av naboeiendommene Langkroken 8 B og 8 C.

I klagen bes det om at vedtaket om dispensasjon og byggetillatelse av 08.10.24 oppheves. I klagen er det i anført i hovedsak følgende:

- Det fremstår som uklart hvilken kommuneplan som er lagt til grunn ved den nye behandlingen. Klager mener at delingsvedtaket fra 2022 må legges til grunn, og siden byggesaken først startet under gammel kommuneplan må den også fullføres under gammel kommuneplan. Subsidiært anføres at siden vedtaket lider av uklarheter mht hvilken kommuneplan som legges til grunn, må dette lede til opphevelse. Atter subsidiært anføres at et delegasjonsvedtak ikke kan fravike et vedtak gjort av utvalg for plan og byggesak i 2022.
- Klagerne har vært konsekvent opptatt av hvilken effekt byggehøyden vil ha for deres eiendommer. Bygningene ligger delvis oppå garasjelegget, og ved beregningen av byggets høyde etter pbl § 29-4 annet ledd må høyden beregnes for den totale fasade, ikke gjennomsnittlig terrenghøyde. Basert på søkers illustrasjoner gir dette en høyde på 12,10. Dette skulle tilsi en avstand til nabobebyggelsen på 6 meter, jf. pbl § 29-4 annet ledd jf. TEK § 6-2 3. ledd. Siden avstanden fra garasjen til nabobebyggelsen er på 4 meter, strider tiltaket mot bestemmelsen. Tiltaket strider også mot tillatt gesimshøyde på 8 meter i pbl § 29-4, 1. ledd, siden gårdsplassen må være det eneste og riktige og reelle grunnlag for å beregne gesimshøyde mot naboeiendommen. Kommuneplanen kan ikke fravike de maksimumskrav som følger av pbl § 29-4.
- Klagerne frykter en fremtidig seksjonering og dermed etablering av flere boenheter, noe som vil være problematisk av hensyn bl.a. til bruk av privat veg som ikke er dimensjonert for dette, trafikkforholdene i området samt kravene til utomhusareal.
- Det ble bedt om at klagen gis oppsettende virkning jf. fvl. § 42.

Kommunen besluttet i brev av 31.10.24 å ikke gi utsatt iverksetting av tiltak på grunn av klage, jf. fvl § 42.

I e-post av 31.10.24 innga søker Boxes Arkitektstudio tilsvar til klagen.

Sands Advokatfirma DA sendte deretter tilleggsbrev til klage den 18.11.24, og utdyper følgende

- Avstandskravet i pbl 29-4 annet ledd gjelder, siden det ikke er gitt unntak i arealplan. Høyden i relasjon til avstand til nabogrensen skal måles langs den fasaden som vender mot nabogrensen og dette er gårdsplassnivå, ved garasjeinnkjøringen.

I e-post av 27.11.24 innga søker Boxes Arkitektstudio tilsvar til klagen.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at klagen er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29.

Når det gjelder klagernes anførsel om kommuneplan, kan ikke kommunedirektøren ut fra vedtaksteksten se at det hersker tvil om hvilken kommuneplan som ble lagt til grunn ved den fornyede behandlingen av søknaden, nemlig kommuneplanens arealdel 2018 – 2030. Det er i klagen vist til at det på vedtakets side 10 er vist til ny kommuneplan, men det fremgår klart av teksten at de tidligere henvisninger til denne planen «ikke gjør seg gjeldende for tiltaket, da tiltaket skal vurderes etter

kommuneplan for Asker 2018 – 2030». Når det gjelder bakgrunnen for at gammel kommuneplan ble lagt til grunn for behandlingen, viser kommunedirektøren i sin helhet til begrunnelsen som følger av opphevelsesvedtaket av 08.10.24, delegasjonssak 1960/24.

Klager har videre anført at bygningens høyde må beregnes for den totale fasade inkludert garasjelegget, ikke gjennomsnittlig terrenghøyde. Høyden i relasjon til avstand til nabogrensen må ifølge klagerne måles langs den fasaden som vender mot nabogrensen og dette er gårdsplassnivå, ved garasjeinnkjøringen.

Når det gjelder høyden på tiltaket, viser kommunedirektøren at dette forholdet ble vurdert i det påklagde vedtaket. Fra vedtaket hitsettes:

Kommunen er til dels enig i noen av naboenes påstander. Bygningen på 4 etasjer inkludert garasjelegget fremstår som høyt og ruvende på eiendommen, selv om boligens fasade er noe tilbaketrukket. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at tiltaket er i strid med gjeldende høydebestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 20.8 bokstav C, og mener derfor at det ikke er grunnlag for å avslå omsøkte høyder selv om bygget fremstår noe høyt og ruvende.

Det har i saken vært noe diskusjon om hvordan planert terrengs gjennomsnittsnivå skal beregnes for eiendommen. Det er derfor den 23.04.2024 fattet vedtak om krav om uavhengig kontroll for fastsetting av gjennomsnittlig planert terreng. I vedtaket har kommunen anført følgende: «Krav om uavhengig kontroll begrenses til å kun gjelde for fastsetting av gjennomsnittlig terreng. Slik vi tidligere har kommunisert så er garasjelegget fysisk sammenkoblet med boligen, og kommunens vurdering er at terreng foran garasjen skal medregnes i beregningen av gjennomsnittlig terreng. Vi viser også til omfattende nabomerknader, og at hensynet til alle parter best ivaretas ved at det utføres uavhengig kontroll av gjennomsnittlig terreng, og at dette best kan avdekke eventuelle avvik. Kontrollerende foretak skal være uavhengig og skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i erklæring om ansvarsrett, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres». Det er innsendt erklæring om ansvar for uavhengig kontroll og oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen anser derfor forholdet tilstrekkelig avklart for å kunne gi tillatelse til tiltaket.

Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen. Eiendommen ligger i kategori B-område i kommuneplanens 2018 – 2030. Gesimshøyden er regulert i kommuneplanens pkt. 20.8 og er høyden holder seg innenfor denne og vilkår 4 i utvalgets vedtak fra 2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll av dette forholdet og forholdet anses derfor tilstrekkelig avklart. Kommunedirektøren viser subsidiært til at dersom kommuneplanens bestemmelser ikke skulle gjelde for eiendommen, så holder både gesimshøyde og mønehøyde seg uansett innenfor 8 m og 9 m.

Selv i de tilfeller der et tiltak holder seg innenfor rammene av både kommuneplanen og loven, skal det også foretas en vurdering etter pbl § 29-4, 1. ledd. Når det gjelder denne vurderingen, er utgangspunktet at tiltakshavers ønske om plassering skal imøtekommes unntatt der avgjørende grunner taler mot dette, jf. daværende kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H 2015-8 pkt. 3.2.3. Med

«avgjørende grunner» siktes det til tilfeller der plassering og høyde medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer. Det er imidlertid kun der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer, at kommunen kan utøve det frie skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd. Det fastslås i rundskrivet at det i praksis skal mye til for at naboer i tettbygde strøk kan bli hørt med protester eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk. Det følger også av rundskrivet at det er tilstrekkelig at innholdet i eventuelle naboprotester vurderes opp mot den omsøkte utforming og plassering, og det er kun vedtak om annen plassering eller høyde som krever nærmere begrunnelse av kommunen. Siden plan- og bygningsloven § 29-4 gir anvisning på fritt skjønn der tiltaket befinner seg innenfor rammene av lov og eventuell plan, skal hensynet til det lokale selvstyret vektlegges, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

Kommunedirektøren viser til at kommunen i vedtaket av 08.10.24 har vurdert at bygningens høyde kan vurderes som noe høyt og ruvende, men samtidig kan det ikke konstateres at det foreligger **betydelig** ulempe for naboeiendommene. Som det fremgår av rundskrivet skal det i praksis mye til for at naboer i tettbebygde strøk kan bli hørt med klage over tap av utsikt, utsyn mv. Den 16.07.24 sendte søker inn visualiseringer, som viser skjermende og påregnelig vegetasjon i nabogrense. Søker viser til at *Selv om vegetasjon i nabogrenser ikke er søknadspliktig jfr. SAK§4.1, orienteres naboene om at det skal settes opp vintergrønn vegetasjon i ca. 2m høyde langs nabogrensene i øst og nord.* Det er videre vedlagt visualisering av omsøkt boligbebyggelse sett fra naboene i øst og nord. Søker viser til at *Vedlagt visualisering viser hvordan bebyggelse og vegetasjon samspiller på de boligparsellene. Naboene vil ikke bli sjenert av omsøkt bebyggelse, og omsøkt bebyggelse og vegetasjon er påregnelig i tett bebygget etablert boligstrøk. Situasjonsplan vedlegges kun for å vise ståsted for visualiseringer.* Ut fra en helhetlig vurdering, kan ikke kommunedirektøren se at tiltaket medfører betydelig ulempe for nabobebyggelsen og at det kan pålegges en annen plassering eller høyde etter pbl § 29-4, 1. ledd.

Når det gjelder klagers anførsel om at avstandskravet i pbl § 29-4 ikke er overholdt, viser kommunedirektøren til at avstanden på 4 meter mot nabogrense i øst, måles fra fasadelivet som ligger over bakken. Det vises forøvrig til søkers tilsvarende av 27.11.24 vedr. dette forholdet.

Når det gjelder klagerens anførsler knyttet til øvrige forhold og fremtidig utnyttelse, er ikke dette relevant i denne klagesaken som gjelder dispensasjon og byggetillatelse gitt i vedtak av 08.10.24.

Avslutningsvis viser kommunedirektøren til at klagerne ikke har anført feil ved dispensasjonsvurderingen hva gjelder plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, og kommunedirektøren opprettholder for ordens skyld også denne del av vedtaket av 08.10.24.

Konklusjon

Under henvisning til ovennevnte, mener kommunedirektøren at det ikke foreligger nye momenter i klagen som tilsier en endring av vedtaket. Saken oversendes derfor til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen
 Frode Torvik for
 Jeanette Bang Anita Kotte Syversen
 avdelingsleder juridiske og adm. tjenester juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
 STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopi til
 Sands Advokatfirma DA
 Boxs Arkitektstudio AS
 Høk AS

- Klage av 24.10.24
- Tillegg klage av 19.11.24
- Vedtak av 08.10.24, del.sak 1956/24
- Vedtak om opphevelse av 08.10.24, del.sak 1960/24
- Søknad m/ vedlegg av 22.05.23
- Supplerende dok. av 23.05.23
- Nabomerknader av 07.06.23
- Nabomerknader av 03.07.23
- Nabomerknader av 13.07.23
- Varsel om avslag av 25.07.23
- Søkers merknad av 07.08.23
- Dispensasjonssøknad m/vedlegg av 19.09.23
- Nabomerknader av 25.09.23
- Avslag av 07.11.23
- Klage på avslag av 28.11.23
- Protokoll fra UBO av 13.03.24
- Varsel om omgjøring av 19.04.24
- Krav om uavhengig kontroll av 23.04.24
- Supplerende dok. av 03.05.24
- Merknader til varsel omgjøring av 24.05.24
- Svar – uavhengig kontroll av 29.05.24
- Tilsvarende fra søker av 06.06.24
- Søkers e-post av 20.06.24
- Nabomerknader av 03.07.24
- Søknad om dispensasjon plankrav samt visualiseringer av 16.07.24
- Nabomerknader av 08.09.24
- Kommunens brev av 31.10.24 – ikke utsatt iverksetting
- Søkers tilsvarende av 31.10.24 til klage
- Søkers tilsvarende av 27.11.24 til tillegg til klage
- Bestemmelser kommuneplan 2018 - 2030

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1529-55	27/21/0/0	30.01.2025

27/21 Holmenåsen 9 - parsell 2 - Oversendelse av klagesak for behandling

Vi viser til klage av 24.10.24 med tillegg av 19.11.24 på Asker kommunes vedtak av 08.10.24, delegasjonssak 1967/24, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig med integrert boenhet på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/21 (tidligere parsell 2).

Kommunen har gjennomgått klagene, men kan ikke se at det foreligger nye momenter som tilsier en endring av vedtakene. Vi oversender derfor saken til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

En nærmere redegjørelse følger nedenfor.

Saksgang

Saken gjelder klage på kommunes vedtak av 08.10.24, delegasjonssak 1967/24, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig med integrert boenhet på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/21 (tidligere parsell 2).

Forut for det påklagede vedtaket, hadde kommunen den 08.10.24 fattet vedtak om å oppheve avslag av 07.11.2023 samt å behandle søknad av 22.05.23 på nytt. Opphevingsvedtaket ble fattet som ledd i kommunens forberedende klagebehandling av klage på avslaget av 07.11.23, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33, annet ledd.

Avslaget av 07.11.23 gjaldt søknad om tillatelse og dispensasjon fra bestemmelse om maksimal størrelse på sekundær boenhet i kommuneplanen vedtatt 13.06.23 for oppføring av nybygg enebolig med integrert sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/21, Holmenåsen 9. Vilårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ble ikke ansett oppfylt.

Avslaget ble påklaget av Boxes Arkitektstudio AS på vegne av tiltakshaver Høk eiendom AS. Klager anførte at kommunen hadde lagt feil plangrunnlag til grunn ved behandling av ny søknad, ved å legge ny kommuneplan til grunn.

Klagesaken ble tatt opp i møte i utvalg for plan og byggesak den 13.03.2024 sak 16/24, hvor administrasjonen foreslo at saken skulle utsettes med bakgrunn i at det var ønskelig å foreta en nærmere vurdering av noen juridiske aspekter i saken. Forslaget om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Etter en fornyet vurdering av klagen og som ledd i forberedende klagebehandling etter fvl § 33, 2.ledd, 2.pkt., varslet kommunen i brev av 19.04.24 til sakens parter om mulig omgjøring av avslaget, og omgjøring av avslaget ble gitt i vedtaket av 08.10.24.

Omgjøringsvedtaket ble begrunnet med at det i avslaget datert 07.11.2023 ikke ble foretatt en tilstrekkelig fortolkning av vilårene som ble satt i planutvalgets vedtak av 02.11.2022 om dispensasjon fra plankrav for opprettelse av ny grunneiendom.

Vilårene for utvalgets vedtak fra 2022 lød som følger:

1. Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet
2. Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
3. Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødige terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overskride cote + 32
4. Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

Vilårene ga føringer for rammene for fremtidig bebyggelse på tomten, og kommunen la til grunn at vilårenes pkt. 4 som viste til at ny bebyggelse skal være i tråd med rammene i kommuneplan for Asker 2018-2030 også omfattet vilkår 1 om sekundærleilighet. Kommunedirektøren mente derfor at det i avslaget av 07.11.2023 ikke ble lagt til grunn en riktig fortolkning av vilårene i utvalgsvedtaket, og at avslaget derfor ble gitt på uriktig grunnlag. Kommunen opphevet på denne bakgrunn avslaget av 07.11.2023 og opphevet vedtaket, jf. fvl. § 33 annet ledd og 41.

Saken ble deretter behandlet på nytt, og den 16.07.24 mottok kommunen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav i pkt. 1.1 og ytterligere dokumentasjon i byggesaken til supplering av søknaden av 22.05.23.

Vedtaket som nå er påklagd, ble fattet den 08.10.24 som delegasjonssak 1967/24:

**Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelse om krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel 2018- 2030 punkt 1.1.**

I den nye behandlingen av saken ble gammel kommuneplan 2018-2030 lagt til grunn, og vilårene for å dispensere fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1 ble vurdert å være oppfylt. Også øvrige krav i plan- og bygningsloven ble vurdert å være oppfylt.

Klagen

Vedtaket er påklaget av Sands Advokatfirma DA i brev av 24.10.24 på vegne av eiere av naboeiendommene Langkroken 8 B og 8 C.

I klagen bes det om at vedtaket om dispensasjon og byggetillatelse av 08.10.24 oppheves. I klagen er det i anført i hovedsak følgende:

- Det fremstår som uklart hvilken kommuneplan som er lagt til grunn ved den nye behandlingen. Klager mener at delingsvedtaket fra 2022 må legges til grunn, og siden byggesaken først startet under gammel kommuneplan må den også fullføres under gammel kommuneplan. Subsidiært anføres at siden vedtaket lider av uklarheter mht hvilken kommuneplan som legges til grunn, må dette lede til opphevelse. Atter subsidiært anføres at et delegasjonsvedtak ikke kan fravike et vedtak gjort av utvalg for plan og byggesak i 2022.
- Klagerne har vært konsekvent opptatt av hvilken effekt byggehøyden vil ha for deres eiendommer. Bygningene ligger delvis oppå garasjelegget, og ved beregningen av byggets høyde etter pbl § 29-4 annet ledd må høyden beregnes for den totale fasade, ikke gjennomsnittlig terrenghøyde. Basert på søkers illustrasjoner gir dette en høyde på 12,10. Dette skulle tilsi en avstand til nabobebyggelsen på 6 meter, jf. pbl § 29-4 annet ledd jf. TEK § 6-2 3. ledd. Siden avstanden fra garasjen til nabobebyggelsen er på 4 meter, strider tiltaket mot bestemmelsen. Tiltaket strider også mot tillatt gesimshøyde på 8 meter i pbl § 29-4, 1. ledd, siden gårdsplassen må være det eneste og riktige og reelle grunnlag for å beregne gesimshøyde mot naboeiendommen. Kommuneplanen kan ikke fravike de maksimumskrav som følger av pbl § 29-4.
- Klagerne frykter en fremtidig seksjonering og dermed etablering av flere boenheter, noe som vil være problematisk av hensyn bl.a. til bruk av privat veg som ikke er dimensjonert for dette, trafikkforholdene i området samt kravene til utomhusareal.
- Det ble bedt om at klagen gis oppsettende virkning jf. fvl. § 42.

Kommunen besluttet i brev av 31.10.24 å ikke gi utsatt iverksetting av tiltak på grunn av klage, jf. fvl § 42.

I e-post av 31.10.24 innga søker Boxs Arkitektstudio tilsvar til klagen.

Sands Advokatfirma DA sendte deretter tilleggsbrev til klage den 18.11.24, og utdyper følgende

- Avstandskravet i pbl 29-4 annet ledd gjelder, siden det ikke er gitt unntak i arealplan. Høyden i relasjon til avstand til nabogrensen skal måles langs den fasaden som vender mot nabogrensen og dette er gårdsplassnivå, ved garasjeinnkjøringen.

I e-post av 27.11.24 innga søker Boxs Arkitektstudio tilsvar til klagen.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at klagen er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29.

Når det gjelder klagernes anførsel om kommuneplan, kan ikke kommunedirektøren ut fra vedtaksteksten se at det hersker tvil om hvilken kommuneplan som ble lagt til grunn ved den fornyede behandlingen av søknaden, nemlig kommuneplanens arealdel 2018 – 2030. Det er i klagen vist til at det på vedtakets side 10 er vist til ny kommuneplan, men det fremgår klart av teksten at de tidligere henvisninger til denne planen «ikke gjør seg gjeldende for tiltaket, da tiltaket skal vurderes etter kommuneplan for Asker 2018 – 2030». Når det gjelder bakgrunnen for at gammel

kommuneplan ble lagt til grunn for behandlingen, viser kommunedirektøren i sin helhet til begrunnelsen som følger av opphevelsesvedtaket av 08.10.24, delegasjonssak 1966/24.

Klager har videre anført at bygningens høyde må beregnes for den totale fasade inkludert garasjelegget, ikke gjennomsnittlig terrenghøyde. Høyden i relasjon til avstand til nabogrensen må ifølge klagerne måles langs den fasaden som vender mot nabogrensen og dette er gårdsplassnivå, ved garasjeinnkjøringen.

Når det gjelder høyden på tiltaket, viser kommunedirektøren at dette forholdet ble vurdert i det påklagde vedtaket. Fra vedtaket hitsettes:

Kommunen er til dels enig i noen av naboenes påstander. Bygningen på 4 etasjer inkludert garasjelegget fremstår som høyt og ruvende på eiendommen, selv om boligens fasade er noe tilbaketrukket. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at tiltaket er i strid med gjeldende høydebestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 20.8 bokstav C, og mener derfor at det ikke er grunnlag for å avslå omsøkte høyder selv om bygget fremstår noe høyt og ruvende.

Det har i saken vært noe diskusjon om hvordan planert terrengs gjennomsnittsnivå skal beregnes for eiendommen. Det er derfor den 23.04.2024 fattet vedtak om krav om uavhengig kontroll for fastsetting av gjennomsnittlig planert terreng. I vedtaket har kommunen anført følgende: «Krav om uavhengig kontroll begrenses til å kun gjelde for fastsetting av gjennomsnittlig terreng. Slik vi tidligere har kommunisert så er garasjelegget fysisk sammenkoblet med boligen, og kommunens vurdering er at terreng foran garasjen skal medregnes i beregningen av gjennomsnittlig terreng. Vi viser også til omfattende nabomerknader, og at hensynet til alle parter best ivaretas ved at det utføres uavhengig kontroll av gjennomsnittlig terreng, og at dette best kan avdekke eventuelle avvik. Kontrollerende foretak skal være uavhengig og skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i erklæring om ansvarsrett, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres». 10 Det er innsendt erklæring om ansvar for uavhengig kontroll og oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen anser derfor forholdet tilstrekkelig avklart for å kunne gi tillatelse til tiltaket.

Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen. Eiendommen ligger i kategori B-område i kommuneplanens 2018 – 2030. Gesimshøyden er regulert i kommuneplanens pkt. 20.8 og er høyden holder seg innenfor denne og vilkår 4 i utvalgets vedtak fra 2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll av dette forholdet og forholdet anses derfor tilstrekkelig avklart. Kommunedirektøren viser subsidiært til at dersom kommuneplanens bestemmelser ikke skulle gjelde for eiendommen, så holder både gesimshøyde og mønehøyde seg uansett innenfor 8 m og 9 m.

Selv i de tilfeller der et tiltak holder seg innenfor rammene av både kommuneplanen og loven, skal det også foretas en vurdering etter pbl § 29-4, 1. ledd. Når det gjelder denne vurderingen, er utgangspunktet at tiltakshavers ønske om plassering skal imøtekommes unntatt der avgjørende grunner taler mot dette, jf. daværende kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H 2015-8 pkt. 3.2.3. Med «avgjørende grunner» siktes det til tilfeller der plassering og høyde medfører

betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer. Det er imidlertid kun der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer, at kommunen kan utøve det frie skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd. Det fastslås i rundskrivet at det i praksis skal mye til for at naboer i tettbygde strøk kan bli hørt med protester eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk. Det følger også av rundskrivet at det er tilstrekkelig at innholdet i eventuelle naboprotester vurderes opp mot den omsøkte utforming og plassering, og det er kun vedtak om annen plassering eller høyde som krever nærmere begrunnelse av kommunen. Siden plan- og bygningsloven § 29-4 gir anvisning på fritt skjønn der tiltaket befinner seg innenfor rammene av lov og eventuell plan, skal hensynet til det lokale selvstyret vektlegges, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

Kommunedirektøren viser til at kommunen i vedtaket av 08.10.24 har vurdert at bygningens høyde kan vurderes som noe høyt og ruvende, men samtidig kan det ikke konstateres at det foreligger **betydelig** ulempe for naboeiendommene. Som det fremgår av rundskrivet skal det i praksis mye til for at naboer i tettbebygde strøk kan bli hørt med klage over tap av utsikt, utsyn mv. Den 16.07.24 sendte søker inn visualiseringer, som viser skjermende og påregnelig vegetasjon i nabogrense. Søker viser til at *Selv om vegetasjon i nabogrenser ikke er søknadspliktig jfr. SAK§4.1, orienteres naboene om at det skal settes opp vintergrønn vegetasjon i ca. 2m høyde langs nabogrensene i øst og nord.* Det er videre vedlagt visualisering av omsøkt boligbebyggelse sett fra naboene i øst og nord. Søker viser til at *Vedlagt visualisering viser hvordan bebyggelse og vegetasjon samspiller på de boligparsellene. Naboene vil ikke bli sjenert av omsøkt bebyggelse, og omsøkt bebyggelse og vegetasjon er påregnelig i tett bebygget etablert boligstrøk. Situasjonsplan vedlegges kun for å vise ståsted for visualiseringer.* Ut fra en helhetlig vurdering, kan ikke kommunedirektøren se at tiltaket medfører betydelig ulempe for nabobebyggelsen og at det kan pålegges en annen plassering eller høyde etter pbl § 29-4, 1. ledd.

Når det gjelder klagers anførsel om at avstandskravet i pbl § 29-4 ikke er overholdt, viser kommunedirektøren til at avstanden på 4 meter mot nabogrense i øst, måles fra fasadelivet som ligger over bakken. Det vises forøvrig til søkers tilsvarende av 27.11.24 vedr. dette forholdet.

Når det gjelder klagerens anførsler knyttet til øvrige forhold og fremtidig utnyttelse, er ikke dette relevant i denne klagesaken som gjelder dispensasjon og byggetillatelse gitt i vedtak av 08.10.24.

Avslutningsvis viser kommunedirektøren til at klagerne ikke har anført feil ved dispensasjonsvurderingen hva gjelder plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, og kommunedirektøren opprettholder for ordens skyld også denne del av vedtaket av 08.10.24.

Konklusjon

Under henvisning til ovennevnte, mener kommunedirektøren at det ikke foreligger nye momenter i klagen som tilsier en endring av vedtaket. Saken oversendes derfor til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Jeanette Bang

Anita Kotte Syversen

avdelingsleder juridiske og adm. tjenester juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopi til
Sands Advokatfirma DA
Boxs Arkitektstudio AS
Høk AS

- Klage av 24.10.24
- Tillegg klage av 19.11.24
- Vedtak av 08.10.24, del.sak 1967/24
- Vedtak om opphevelse av 08.10.24, del.sak 1966/24
- Søknad m/ vedlegg av 22.05.23
- Supplerende dok. av 23.05.23
- Nabomerknader av 07.06.23
- Nabomerknader av 03.07.23
- Nabomerknader av 13.07.23
- Varsel om avslag av 25.07.23
- Søkers merknad av 07.08.23
- Dispensasjonssøknad m/vedlegg av 19.09.23
- Nabomerknader av 25.09.23
- Avslag av 07.11.23
- Klage på avslag av 28.11.23
- Protokoll fra UBO av 13.03.24
- Varsel om omgjøring av 19.04.24
- Krav om uavhengig kontroll av 23.04.24
- Supplerende dok. av 03.05.24
- Merknader til varsel omgjøring av 24.05.24
- Svar – uavhengig kontroll av 29.05.24
- Tilsvarende fra søker av 06.06.24
- Søkers e-post av 20.06.24
- Nabomerknader av 03.07.24
- Søknad om dispensasjon plankrav samt visualiseringer av 16.07.24
- Nabomerknader av 08.09.24
- Kommunens brev av 31.10.24 – ikke utsatt iverksetting
- Søkers tilsvarende av 31.10.24 til klage
- Søkers tilsvarende av 27.11.24 til tillegg til klage
- Kommuneplan 2018 - 2030

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1530-45	27/21/0/0	08.10.2024

Delegasjonssak 1956/24

27/222 Holmenåsen 9 - Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Nybygg enebolig med integrert sekundærleilighet

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 22.05.2023, og senere supplerende dokumentasjon i saken. Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra plankrav den 16.07.2024.

Opprinnelig vedtak om avslag ble opphevet i delegasjonssak 1960/24 datert 08.10.2024.

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelse om krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2018-2030](#)

Eiendommen er i kommuneplan for Asker 2018-2030 vist innenfor et B-område (generelle boligområder).

Eiendommen er uregulert.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Enebolig med sekundær boenhet og underjordisk garasjeanlegg, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.1. a. og § 2.6.1. b.
- Støttemurer med høyde til og med 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet, se gebyrforskriften § 2.6.1. c. Antall støttemurer: 1
- Støttemurer med høyde over 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet, se gebyrforskriften § 2.6.1. d. Antall støttemurer: 2
- Dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1, se gebyrforskriften § 2.7.1. b.

Det ble gitt tillatelse til adkomstvei i sak 23/141 den 12.05.2023, delegasjonssak 23/868.

Sakshistorikk

Gbnr. 27/222 ble opprettet etter politisk vedtak om opprettelse av ny grunneiendom, behandlet i utvalg for plan- og byggesak den 02.11.2022 (sak 102/22). Det ble i delingsvedtaket stilt følgende vilkår om fremtidig bebyggelse på eiendommen:

1. Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet.
2. Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
3. Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44
4. Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

Søknad om tillatelse i ett trinn og dispensasjon fra bestemmelse om maksimal størrelse for sekundære boenheter i kommuneplanens arealdel 2023-2035 ble avslått i vedtak datert 07.11.2023 (saksnummer 2023/1530) med bakgrunn i at vilkårene fra bestemmelse om maksimal størrelse for sekundære boenheter ikke var oppfylt. I forbindelse med forberedende behandling av klage datert 28.11.2023 gjorde kommunen en ny vurdering av søknaden. Avslag datert 07.11.2023 vurderte ikke

vilkårene som var stilt i delingsvedtak datert 02.11.2022 (sak 102/22). Vilrårene i delevedtaket viser til at fremtidig bebyggelse skal tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori B-områder. Med bakgrunn i forberedende klagesaksbehandling kom kommunen til at manglende vurdering av vilrårene i delingstillatelsen kan ha virket inn på vedtakets innhold, og at vedtaket måtte anses ugyldig. Med bakgrunn i dette ble vedtak om avslag datert 07.11.2023 opphevet i vedtak datert 07.10.2024, delegasjonssak 1960/24.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		700,2 m²
BYA Nytt	Nybygg	139,1 m ²
BYA total		139,1 m²
BRA Hovedenhet	Underetasje	63,5 m ²
	1.etasje	75 m ²
	2.etasje	55,4 m ²
	BRA total	193,9m ²
	BRA del av garasje	54,3 m ²
BRA Sekundær	Underetasje	37,5 m ²
	1.etasje	37,5 m ²
	Bod	5 m ²
	Total	80 m ²
	Del av garasje	19,5 m ²
BRA total/nytt		347,7 m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		20% BYA
Tomteutnyttelse		19,86 % BYA

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært på høring internt hos kommunens avdeling for vann- og vannmiljø som har uttalt følgende:

«VOV Sanitær: Før IG gis skal sanitærmelding være godkjent»...

...»Vann og vannmiljø - Plan og investering: Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei. Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Ved eventuell opparbeidelse av ny brannkum eller hovedanlegg VA, skal det etableres kontakt med prosjektansvarlige i Vann og vannmiljø v/plan og investering ved egen søknad i P360, henvis ansvarlig søker til nettsiden for mer informasjon: <https://www.asker.kommune.no/vaplan> . Ved installasjon av sprinkelanlegg i boligen skal dette fremkomme i sanitærsøknaden».

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 27/22
- 27/201

Naboer bemerker følgende (gjengis i korte trekk)

- Bygningens høyde/størrelse

- Uklare tegninger
- Økt trafikk og støy
- Innsyn
- Behov for flere dispensasjoner
- Ny kommuneplan skal legges til grunn
- Adkomsten til eiendommen
- Garasjeanlegget må flyttes
- Bebyggelsen ikke tilpasset terreng
- Det bygges nærmere enn 4-meters grensen
- Maks 60 m² for sekundærenhet
- Gjennomsnittlig terreng er beregnet feil fordi bolig og garasje er en sammenhengende konstruksjon

Søkers svar på merknad

«Merknadene er stortsett sammenfallende og kommenteres under ett.

Nabo kommenterer at de mener at tegninger er uklare, og at de må fordre mange dispensasjoner fra gjeldende regelverk. Naboene mener også at bebyggelse er for høy ift. parsellen, og ikke forholder seg til eksisterende terreng. I tillegg kommenterer nabo fellesadkomst som har blitt godkjent, og mener at eksisterende bortregulerte adkomst fra Holmenåsen skulle ha vært benyttet for parsell 1. Naboene ønsker at garasjene legges enda mer under bakken. Naboene mener også at adkomst vil generere støy for naboene. Naboene mener også at tiltaket ikke forholder seg til ny kommuneplan hvor det er stilt krav til maks størrelse på 60 m² BRA for sekundær boenhet, og at tiltaket strider mot kommuneplanens hensyn og praksis.

Søker bemerker at tiltaket forholder seg til gjeldende kommuneplan (2018-30), og de gjeldende vilkår (herunder KP2018-30) slik Hovedutvalget for plansak og byggesak har stilt ifm. dispensasjon fra plankrav. Se ovenfor. Tiltaket forholder seg til eksisterende terreng iht. vanlig og etablert praksis i kommuneplanen, og høyde er jo bestemt av møne fra eksisterende bebyggelse på eiendommen som ikke overskrides. Bebyggelsen kan heller ikke flyttes enda lengre vekk vestover fra nabobebyggelse pga. UPBs krav om at eksisterende bebyggelse ga byggegrensene på parsellene»...

...»Merknader vedr. godkjent adkomst vedkommer ikke denne saken. Garasjene kan ikke senkes lengre ned, fordi da vil de ikke forholde seg til godkjent adkomst, og boligbebyggelse vil ikke lenger forholde seg til eksisterende terreng – med gode uteplasser»...

...»Oppsummerende er noen ulemper i tettbebygget og etablert boligstrøk påregnelig når godkjente boligparseller bebygges i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan og i gjeldende dispensasjonsvedtak fra UPB for denne utbyggingen»...

...»Oppsummerende anbefales at naboens merknader ikke tillegges vekt»

Søkers kommentar til ytterlige merknader:

«Når det gjelder ytterlige nabomerknader slik de har innkommet, kan vi ikke se at disse tilfører saken vesentlige nye momenter. Det er kjent at naboene bruker alle midler for å motarbeide / trenere saken med ny bebyggelse på eiendommen. Naboens nye merknader oppfattes som omkamp av intensjonen i det politiske vedtaket i UPB-sak 101/22, en omkamp PBA ikke bør medvirke til!»...

...»Det er kjent at nabo mener at bebyggelsen blir høy, men den blir ikke høyere enn det som er påregnelig, ref. UPBs vedtak i UPB-sak 101/22 hvor maks. mønehøyde ble lagt til mønehøyden som eksisterende bebyggelsen hadde (som nå er revet) – kote +31,44»...

...»Naboens utsikt blir således ikke forkludret av høyere eller ruvende bebyggelse. Dessuten står bebyggelsen mye lenger fra naboens eiendom enn de 4m som Pbl. §29.4 krever. Hvis nabo mener at nybygget er til sjenanse, kan utsynet begrenses vestover slik at en ikke lenger kan se nybygg fra det vestvendte soveromsvinduet: tiltakshaver kan ordne plassering av en (Ikke søknadspliktig) 2m. høy bøk-hekk i nabogrense.

En slik hekk vil også begrense nedsynet til garasjeanlegget som ligger under bakken, og som forholder seg til godkjent fellesadkomst. Fellesadkomst er kjent allerede opparbeidet og MBT er utstedet (sak 23/0141)»...

...»Nabo kan ikke høres med at garasjen under bakken må medregnes i terrengets gjennomsnittsnivå. Dette strider mot kommunens praksis og mot KMDs veileder 'Grad av utnytting' H2300B, hvor det i fig.2-9c forklares sammenheng mellom BYA og terrengets gjennomsnittsnivå. Bebyggelse under bakken som ikke utgjør BYA, utgjør ikke en del av byggets fotavtrykk, og er således ikke del av fasadens oppriss som skal medregnes for å vurdere gesimshøyde og terrengets gjennomsnittsnivå, og hvorledes terrengets gjennomsnittsnivå forholder seg til gesimshøyder.

Garasjene er heller ikke del av boenhet – det er ingen gjennomgang mellom disse og boligene. Boligenes fasader ligger dessuten tilbaketrukket ift. garasjefrontene. Teoretisk kunne garasjeanlegget og fellesadkomst (slik det er nedgravet i terreng) således i sin helhet legges under bakken / under tak, uten at dette påvirker plasseringen og høyde-beregninger for omsøkt bebyggelse»...

...»Subsidiært, hvis kommunen mot formodning og i strid med praksis skulle mene at garasjene i denne konkrete saken henger sammen med boligbebyggelse, og skal medregnes i beregning av terrengets gjennomsnittsnivå, så skal all bebyggelse i samlet utbygging legges til grunn for beregningen. Detter fordi bebyggelsen etter sigende oppleves samlet, samt at bebyggelsen faktisk henger sammen via støttemurer og trappepartier over fellesarealet, medfører dette at terrengets gjennomsnittsnivå faktisk blir 3 cm. høyere enn det som er lagt til grunn i søknaden».

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel pkt.1.1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2..

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I tillegg til dette skal kommunen vurdere om det "kan" gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

«Det vises til innsendt søknad. Det er i saken utførlig redegjort for at det i byggesaken ikke er behov for en søknad om dispensasjon fra plankrav, heller ikke 'som en ren formalitet'.

PBA ønsker allikevel at en dispensasjon fra plankrav søkes og nabovarsles, og kun er en formalitet.

PBA redegjør slik for en dispensasjon fra plankravet:

«Eiendommen er uregulert og det er innvilget dispensasjon fra plankravet, jf. Delingsvedtaket i sak 21/2144 journalpost 50. I forbindelse med byggesaken må det formelt sendes inn ny dispensasjon fra plankravet. Ansvarlig søker anfører at dispensasjonen fra plankravet i forbindelse med delesaken gjør seg gjeldende også for byggesaken. Dispensasjonen fra plankravet var ikke en generell dispensasjon, men en dispensasjon som knyttet seg til omsøkt tiltak herunder delingen.

Kommunen mener derfor at byggesaken formelt er avhengig av en ny søknad om dispensasjon fra plankravet. Dette er en dispensasjon kommunen anser som påregnelig for tiltakshaver å få godkjent. Foreløpig vurdering av en fremtidig dispensasjon fra plankravet er at slik søknad vil kunne innvilges og kun er en formalitet, da det allerede er innvilget i forbindelse med delesaken.»

Selv om det ikke er nødvendig og riktig, søkes -subsidiært- for ordens skyld om dispensasjon fra plankrav, jfr. Pbl. § 19.2. Som en ren formalitet.

Eiendommen er uregulert, men utviklingen er definert og godkjent gjennom UPBs dispensasjonsvedtak i UPB-sak 102/22, som inkluderer vilkår for bebyggelse tilsvarende bestemmelser i en regulering. Kommuneplanens hensikt med plankravet blir således ikke vesentlig tilsidesatt.

En slik dispensasjon berører ingen nasjonale eller regionale interesser.

Da en slik dispensasjon - som Statsforvalter allerede ved tidligere anledning har bekreftet da et tidligere avslag ble opphevet- er sterk ressursbesparende for alle parter og samfunnet, og ulemper mer eller mindre er fraværende - da alle relevante forhold som skal inngå i en regulering allerede er avklart i bestemmelsene og føringene som ble gitt i UPBs dispensasjonsvedtak i UPB-sak 102/22- er fordeler klart større enn ulempene».

Hensynene bak bestemmelse om krav til reguleringsplan

Hensynene bak bestemmelsen om krav til detaljert reguleringsplan er å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes. Hensynet bak denne bestemmelsen er også å forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre

en fremtidig regulering i området. Plankravet skal sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert. Gjennom reguleringsplanen vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, ramme for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

I Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2019/4292 heter det om vurderingen av om et plankrav blir vesentlig tilsidesatt:

«Formålet med et plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.»

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.»

Tiltaket ligger innenfor et kategori B-område (generelle boligområder) i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det er i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom datert 02.11.2022 gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan, og stilt vilkår om at fremtidig bebyggelse må tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt. 20.8 som for kategori- B områder. Det vil bl.a si en utnyttelse på 20 % BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter. Ordlyden blant annet tilsier at listen ikke er uttømmende, og kommunedirektøren har vurdert at tiltaket som helhet må vurderes etter tidligere kommuneplan (2018-2030). Kommunedirektøren mener derfor at rammene for bebyggelsen er tilstrekkelig vurdert i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom, og at det derfor ikke er behov for en reguleringsprosess for å vurdere de samme forholdene. Omsøkt tiltak er i tråd med rammene i kommuneplanens arealdel 2018-2030 og må derfor kunne sies å være påregnelig for naboer med tanke på utnyttelse og byggehøyder.

Eiendommen ligger i et veletablert område der vei- vann og avløp er tilstrekkelig utbygd. Dispensasjonen vil ikke i seg selv nødvendiggjøre ny infrastruktur og heller ikke medføre økt behov for lekeplasser, barnehager, skole osv. Verken tomten eller bebyggelsen på tomten påvirker kulturminner eller kulturmiljø. Det er heller ikke registrert noen naturfunn på tomten. Det foreligger derfor ikke noe spesielle forhold ved tomten som taler for regulering.

Tiltaket vil ha lite innflytelse på omgivelsene utover hva som kan forventes ved fortetting innenfor generelle boligområder. Kommunedirektøren kan ikke se at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak plankravet i vesentlig grad.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det skal foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det uttales i forarbeidene at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242). Det er under enhver omstendighet ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne. Det må foreligge relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene en dispensasjon vil medføre. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Ot.prp. 169 L (2020-2021) s. 55.

Sivilombudsmannen har i sak 2019/4292 uttalt følgende om vurderingen av fordelene er klart større enn ulempene:

«Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området, vil være viktig. Det vil i tillegg kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.»

Spørsmålet blir derfor om fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulempene.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess, jf. SOM-2019-4292.

Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Ved vurderingen av fordelene må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger, jf. SOM-2019-4292.

Hensikten med plankravet er ikke å nekte utbygging av boligtomter, men å sikre en forutsigbar utbygging. Området vurderes som tilnærmet ferdig utbygget, og tiltakets størrelse og omfang er i tråd med bestemmelsene for kategori B-områder i kommuneplanens arealdel punkt. 20.8, i tråd med vilkåret som ble satt i delingstillatelsen. Det er vurdert at tiltaket vil bli utnyttet i tråd med føringene for de generelle boligområdene, og tiltaket vil ikke skille seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. En iverksettelse av en planprosess synes derfor meget omfattende og

lite hensiktsmessig med tanke på ressursbruk i forbindelse med tiltaket. De relevante hensyn vurderes i byggesaken som ivaretatt.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene med å gi en dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulemperne.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Etter en konkret vurdering har kommunen konkludert med at det er lite hensiktsmessig å kreve full planprosess for omsøkt tiltak. Kommunen mener fordelene ved dispensasjon og fravær av ulemper taler for at dispensasjon skal innvilges. Det legges særlig vekt på at tiltaket er i tråd med rammene for kategori B-områder i kommuneplanens arealdel punkt. 20.8 slik det ble stilt vilkår om i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom. I dette tilfellet ser kommunen ikke avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen.

Konklusjon

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1 *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering

Nabomerknader

Kommunen er til dels enig i noen av naboenes påstander. Bygningen på 4 etasjer inkludert garasjeanlegg fremstår som høy og ruvende på eiendommen, selv om boligens fasade er noe tilbaketrukket. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at tiltaket er i strid med gjeldende høydebestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 20.8 bokstav C, og mener derfor at det ikke er grunnlag for å avslå omsøkte høyder selv om bygget fremstår noe høyt og ruvende.

Det har i saken vært noe diskusjon om hvordan planert terrengs gjennomsnittsnivå skal beregnes for eiendommen. Det er derfor den 23.04.2024 fattet vedtak om krav om uavhengig kontroll for fastsetting av gjennomsnittlig planert terreng. I vedtaket har kommen anført følgende:

«Krav om uavhengig kontroll begrenses til å kun gjelde for fastsetting av gjennomsnittlig terreng. Slik vi tidligere har kommunisert så er garasjeanlegget fysisk sammenkoblet med boligen, og kommunens vurdering er at terreng foran garasjen skal medregnes i beregningen av gjennomsnittlig terreng. Vi viser også til omfattende nabomerknader, og at hensynet til alle parter best ivaretas ved at det utføres uavhengig kontroll av gjennomsnittlig terreng, og at dette best kan avdekke eventuelle avvik.

Kontrollerende foretak skal være uavhengig og skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i erklæring om ansvarsrett, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres».

Det er innsendt erklæring om ansvar for uavhengig kontroll og oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen anser derfor forholdet tilstrekkelig avklart for å kunne gi tillatelse til tiltaket.

Kommunen har tidligere bedt om en redegjørelse for tilpasning til terreng, og at det må redegjøres for/dokumenteres at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-2035 pkt. 12.2.1 og pkt. 14.1.2. Etter en fornyet vurdering av hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved behandling av søknaden mener kommunedirektøren at dette ikke lenger er nødvendig. Nye bestemmelser om maksimal størrelse på terrenginngrep i kommuneplanens arealdel punkt. 12.2.1 og punkt 14.1.2 gjør seg ikke gjeldende for tiltaket, da tiltaket skal vurderes etter kommuneplan for Asker 2018-2030.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Det gis dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1. Resterende deler av tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/1530 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Erlend Isachsen
teamkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

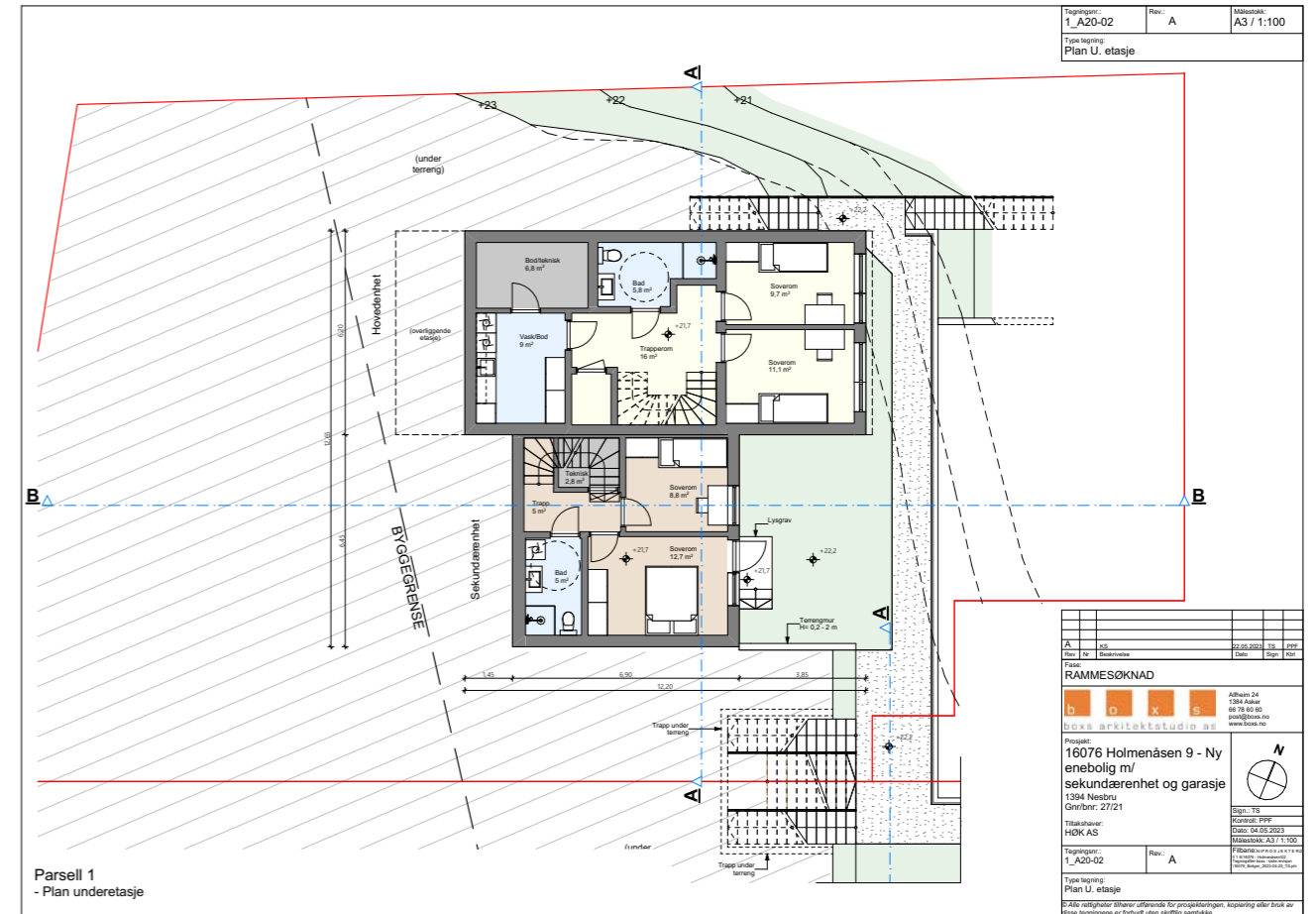
- 1 Gebyr_1266_Sak23-1530
- 2 3__16076_A10-02_Utomhusplan_rev.A_2023-05-22
- 3 11_KART_16076_Situasjonskart-Boliger rev. A
- 4 12_ANKO_16076_A10-07 Arealplan
- 5 13_TEGN_16076_1_A40-01_Fasade NV rev. A
- 6 14_TEGN_16076_1_A40-02_Fasade NØ rev. A
- 7 15_TEGN_16076_1_A40-03_Fasade SØ + rev. A
- 8 16_TEGN_16076_1_A40-04_Fasade - Garasje rev. A

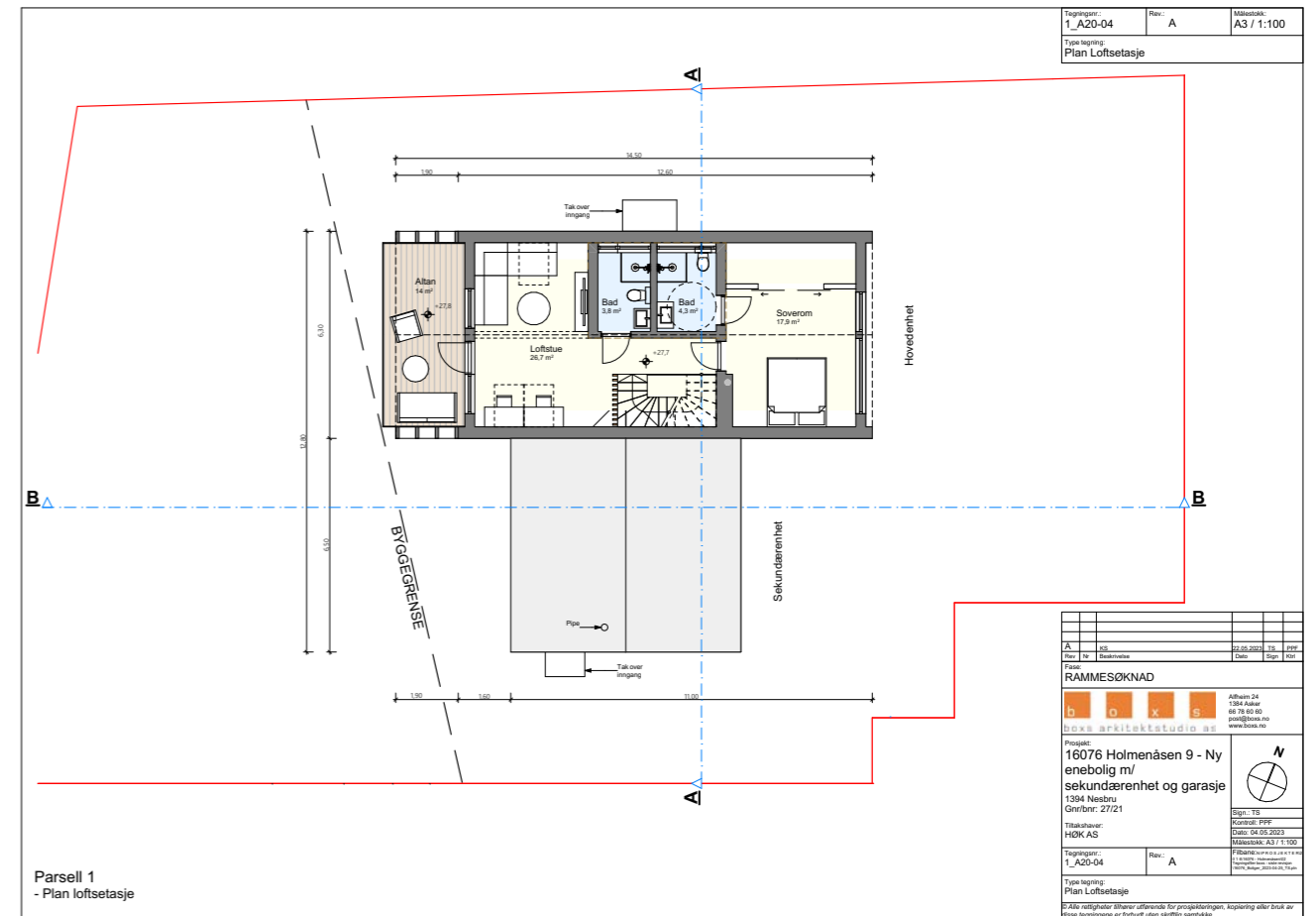
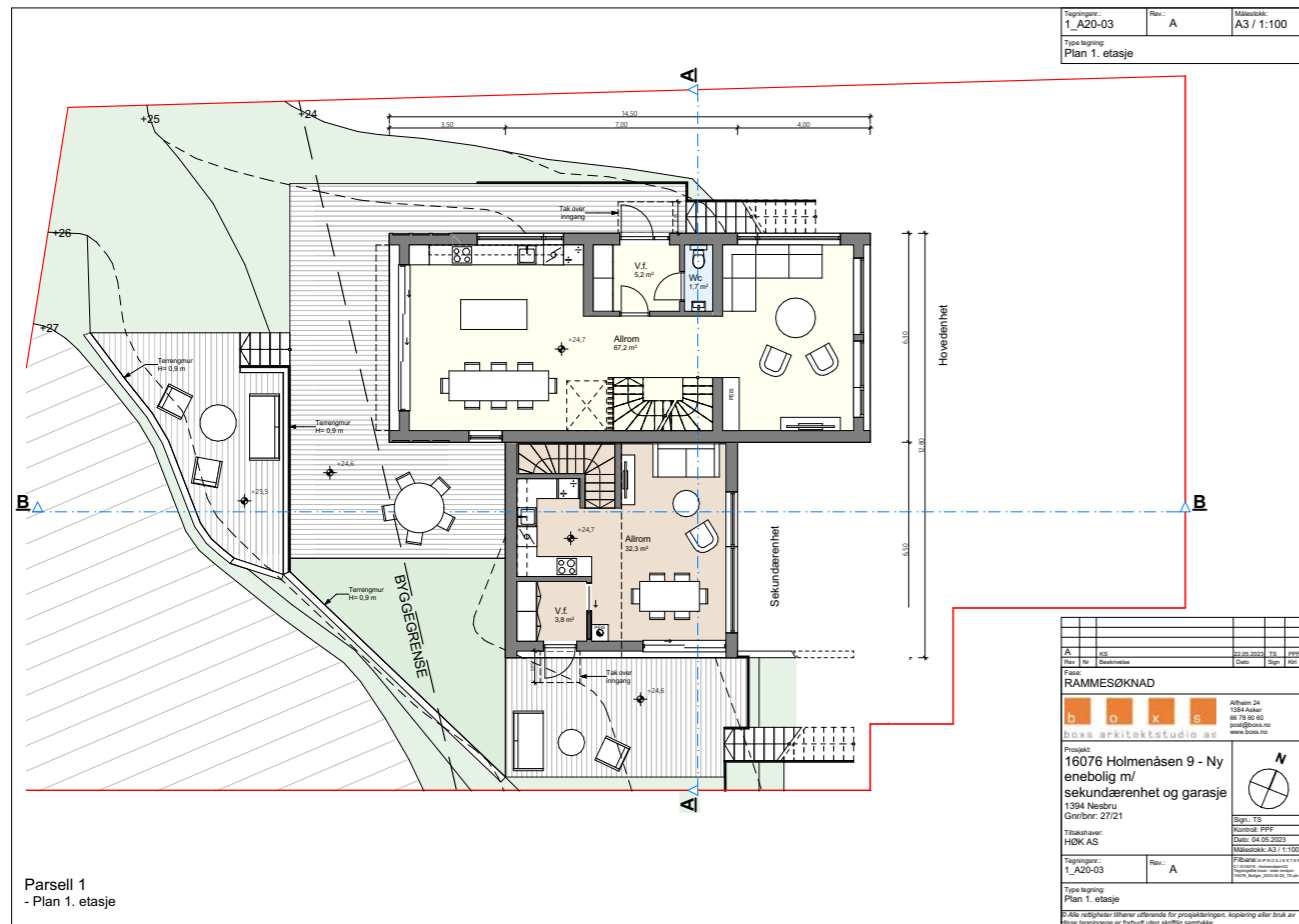
11

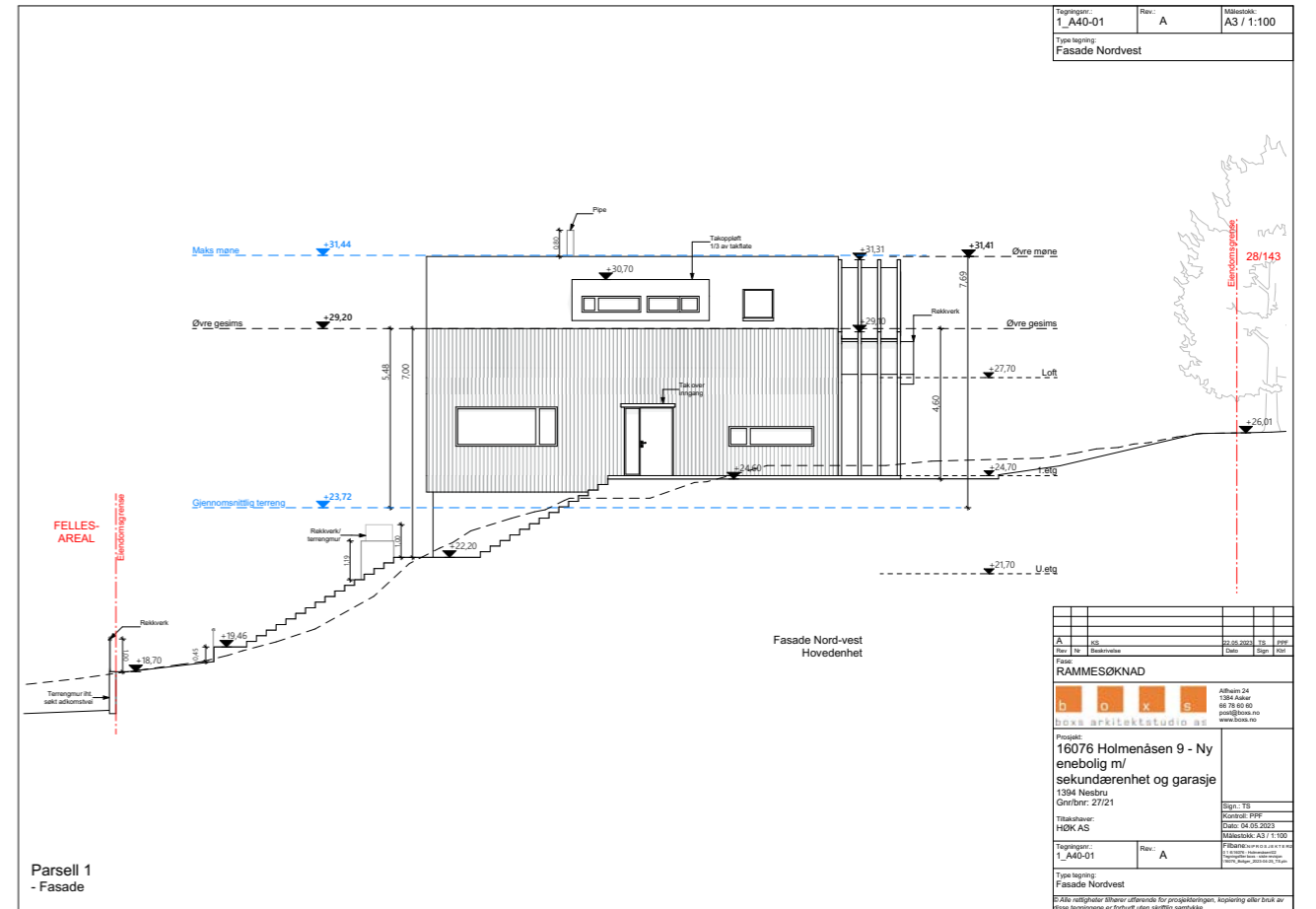
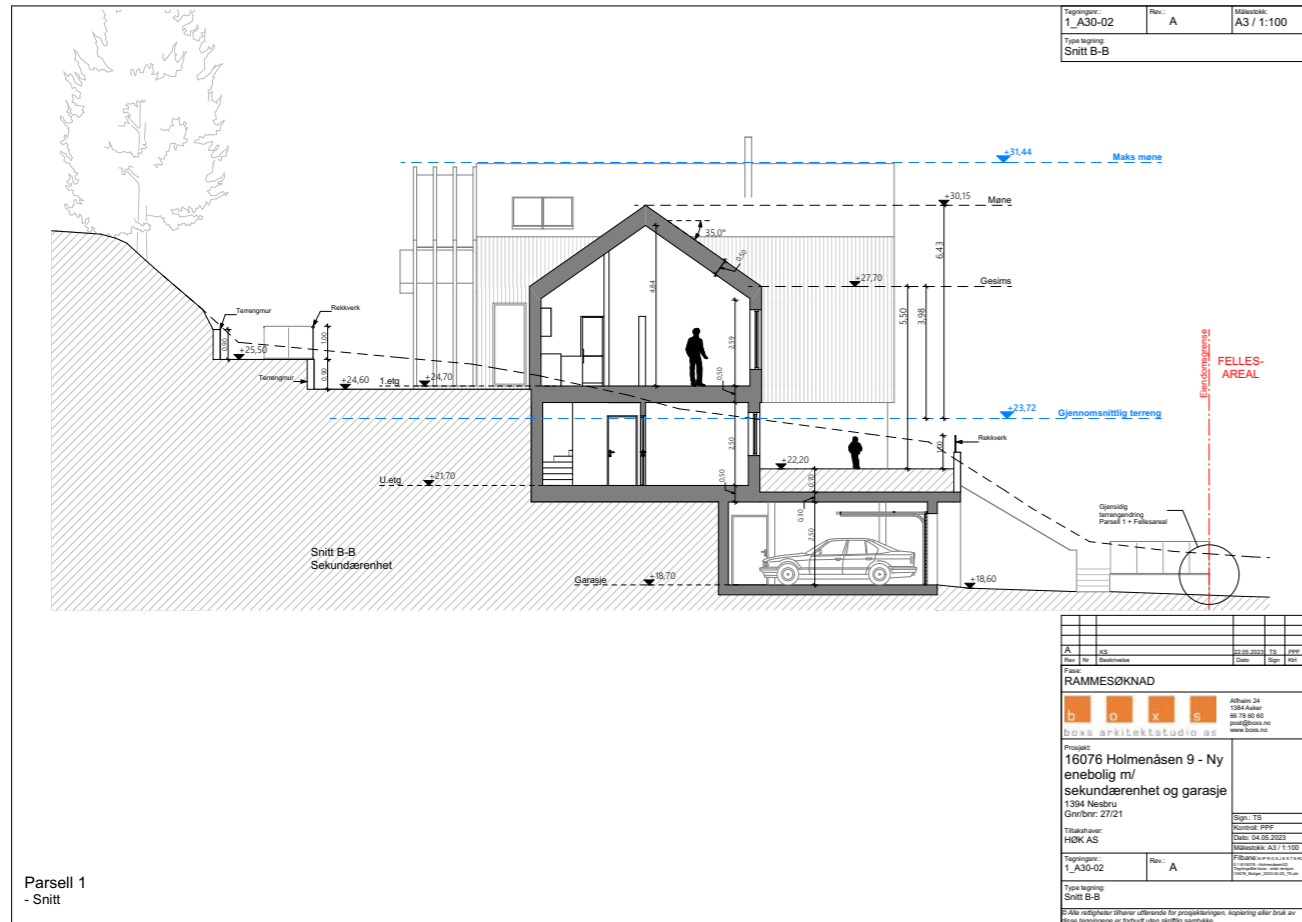
- 9 17_TEGN_16076_A10-06_Oppriss_rev. A
- 10 18_TEGN_16076_1_A20-02_Plan U.etg. rev. A
- 11 19_TEGN_16076_1_A20-03_Plan 1. etg. rev. A
- 12 20_TEGN_16076_1_A20-05_Takplan rev. A
- 13 21_TEGN_16076_1_A20-04_Plan loftsetg. rev. A
- 14 22_TEGN_16076_1_A30-01_Snitt A-A_rev. A
- 15 23_TEGN_16076_1_A30-02_Snitt B-B_rev. A
- 16 24_KORR_16076_A10-03_Perspektiver nabolag_rev. A
- 17 25_KORR_16076_A10-05_Perspektiver boliger
- 18 22_TEGN_16076_A20-01_Plan Garasjer rev. A

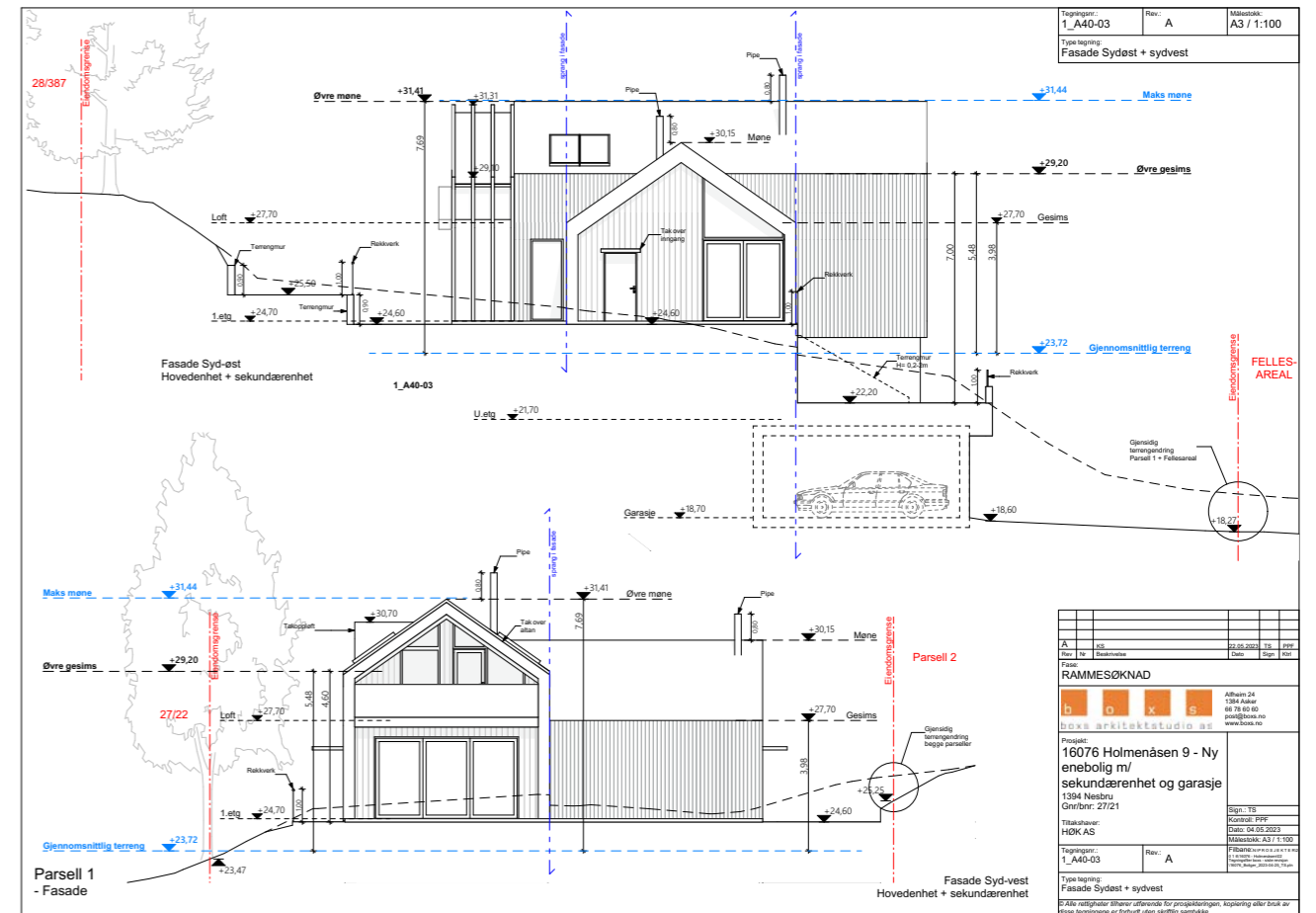
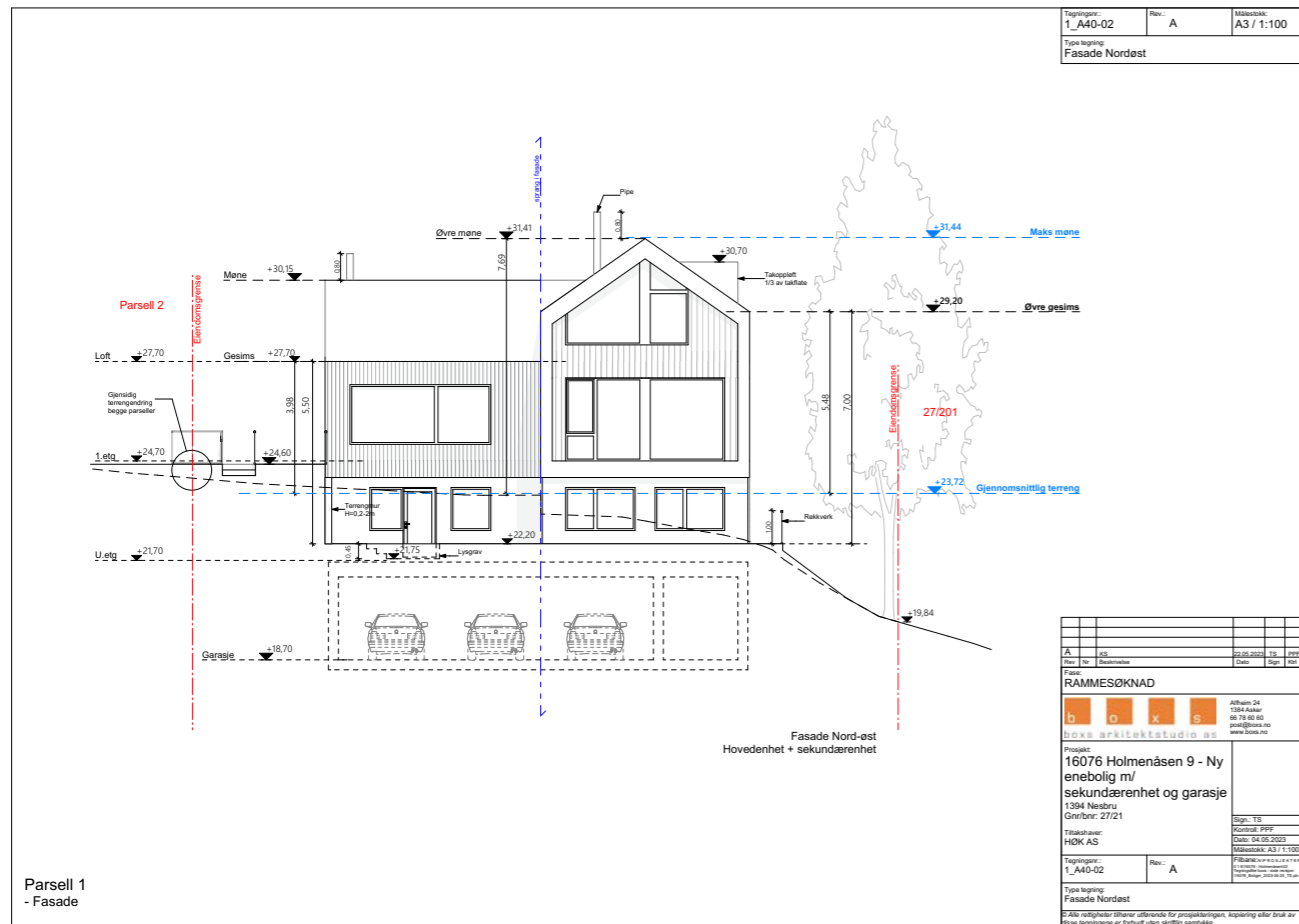
Til
 Boxes Arkitektstudio AS

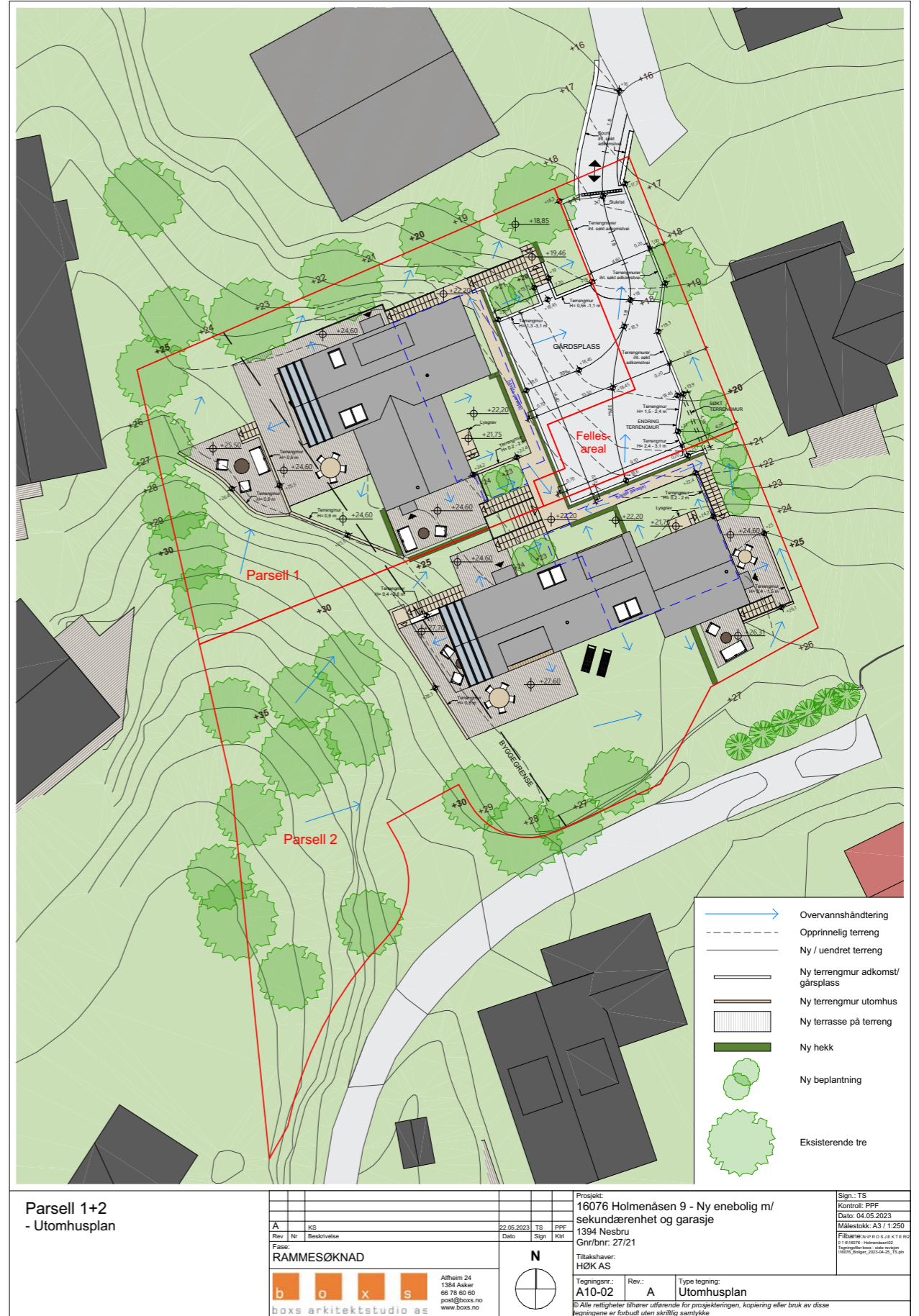
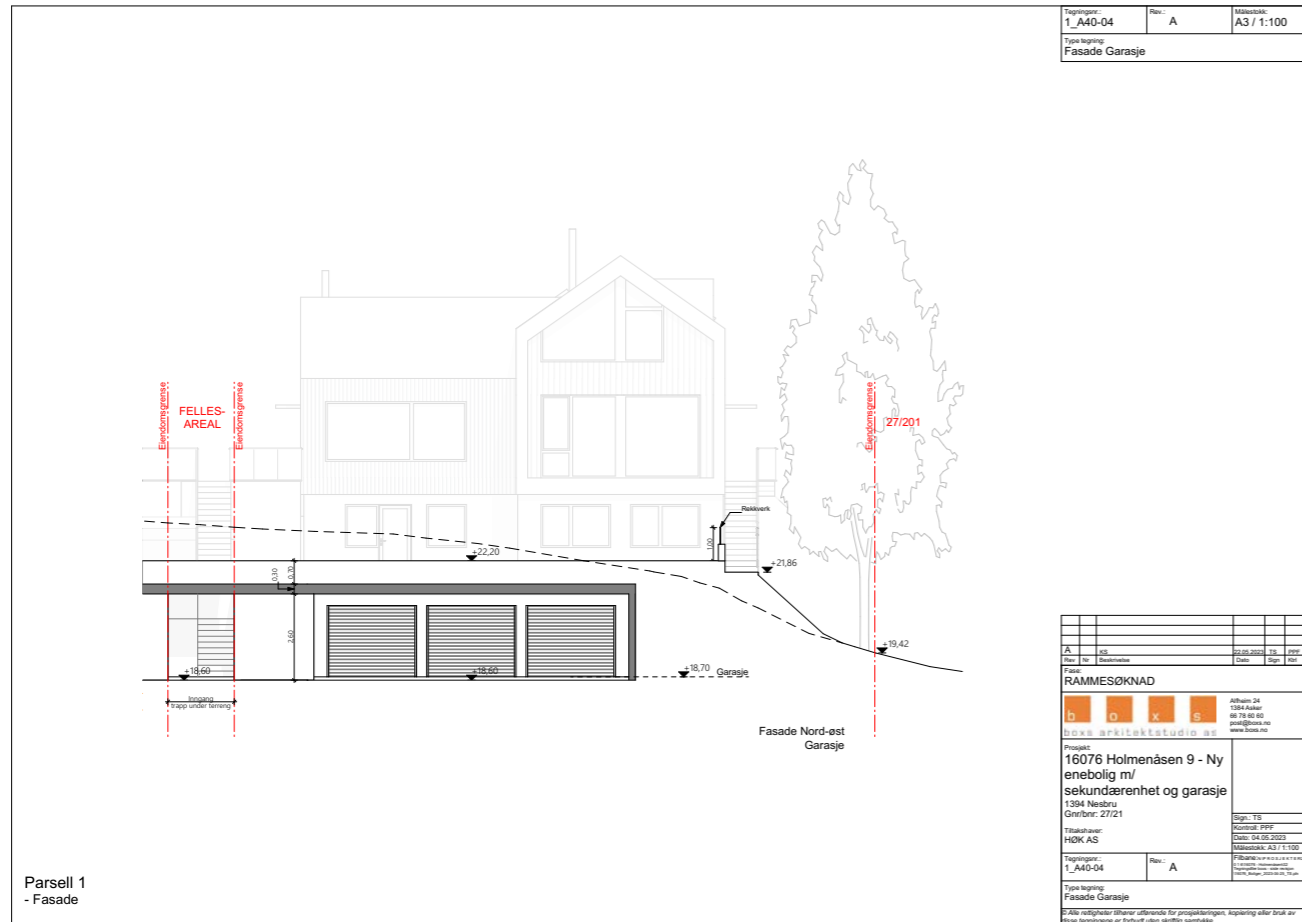
Kopi til
 Høk AS
 Nina Kerstin Inberg
 Andreas Nyborg
 Eva Hofland
 Kjell Erik Hofland
 Kjell Hofland
 Sissel Hilda Hofland
 Sands Advokatfirma DA

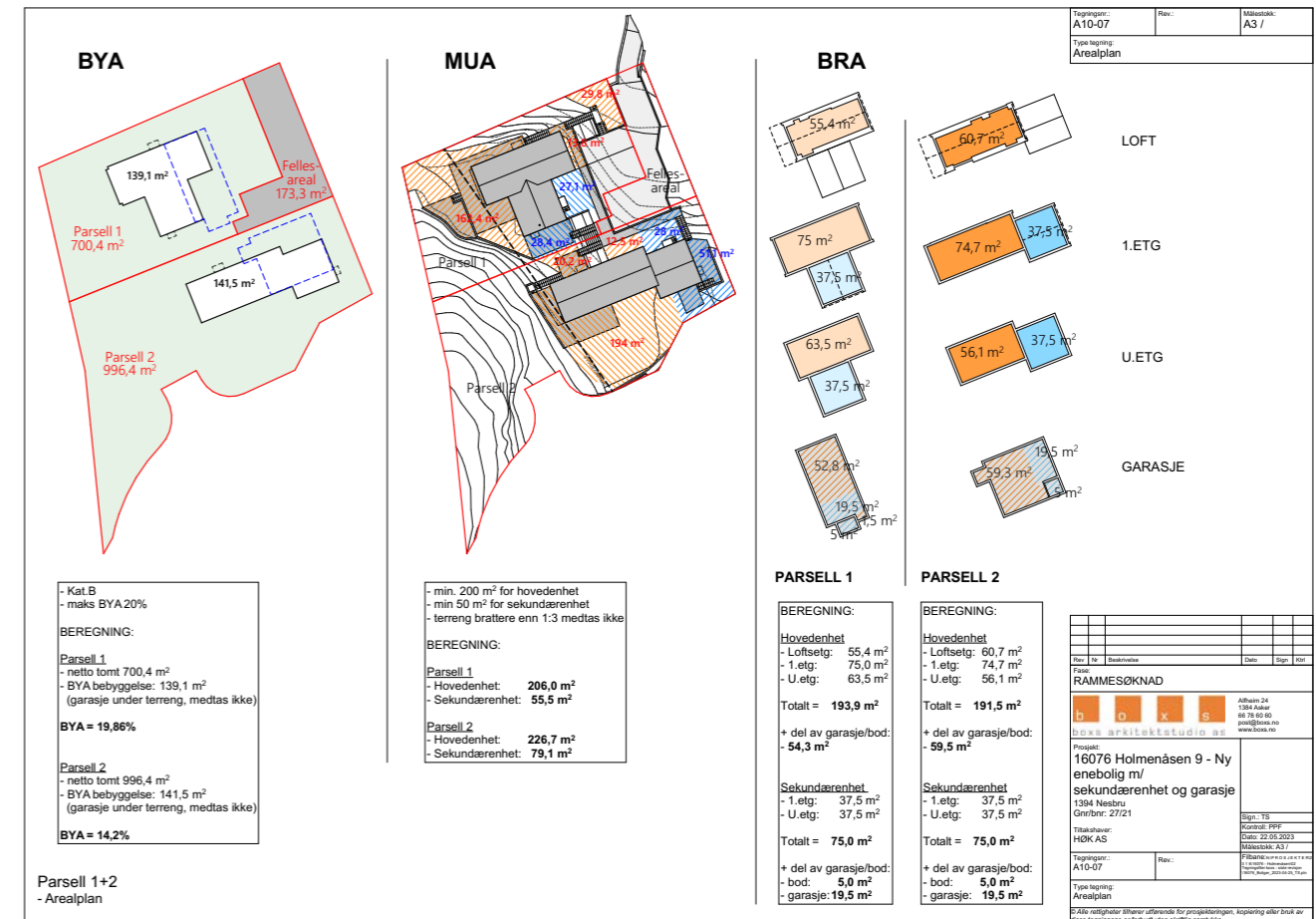


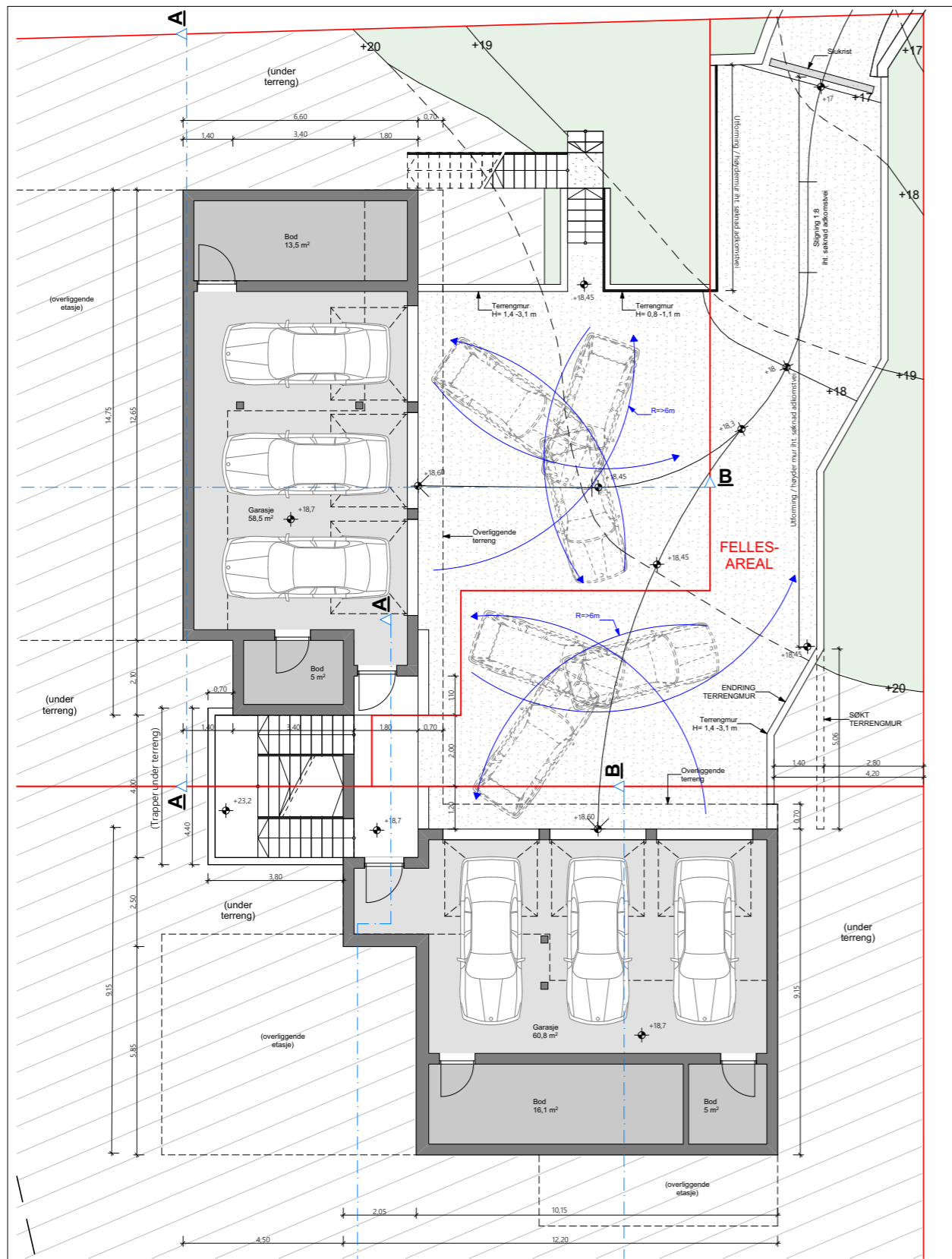












Samtykke

Undertegnede, eiere av gbnr. 27/21, **Holmenåsen 9 - fellesadkomstparsell**, Asker Kommune, samtykker til garasje og bod plassering på gbnr. 27/21, **Holmenåsen 9 – boligparsell1** ved tilstøtende eiendomsgrense.

Garasje og bod ligger under bakken, og hindrer ikke funksjonell og hensiktsmessig bruk av fellesadkomst.

Vi kjenner til at plan- og bygningslovens avstandskrav i §29.4 skal sikre lys og luft blant eiendommer og ivareta brannsikring.

Oppføring av garasje og bod under bakken i betong medfører i dette tilfelle således ingen sjenanse mot de hensikter avstandskravet er ment til å ivareta, slik at vi samtykker til tiltaket.

Asker 22.05.2023.....

Signatur *Renate Hesselroth* - HØK AS

Vedlagt situasjonsplan som viser plassering, datert hhv 4.05.2023

Parsell 1+2
- Plan garasje

A		KS	22.05.2023	TS	PPF	Sign	KM	Projekttittel: 16076 Holmenåsen 9 - Ny enebolig m/ sekundærenhet og garasje	Sign: TS
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	KM			1394 Nesbru Gnr/bnr: 27/21	Kontroll: PPF
Fase: RAMMESØKNAD									Dato: 04.05.2023
									Målestokk: A3 / 1:100
									Filnavn: A20-01
									Rev: A
									Type tegning: Plan Garasjer
									© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Samtykke

Undertegnede, eiere av gbnr. 27/21, **Holmenåsen 9 – boligparsell 2**, Asker Kommune, samtykker til garasje og bod plassering på gbnr. 27/21, **Holmenåsen 9 – boligparsell 1** ved tilstøtende eiendomsgrense.

Garasje og bod ligger under bakken, og hindrer ikke funksjonell og hensiktsmessig bruk av fellesadkomst. Boligbebyggelse på parsell 1 ligger ellers over bakken i samsvar med 4m-kravet som stilles i loven.

Vi kjenner til at plan- og bygningslovens avstandskrav i §29.4 skal sikre lys og luft blant eiendommer og ivareta brannsikring.

Oppføring av garasje og bod under bakken i betong medfører i dette tilfelle således ingen sjenanse mot de hensikter avstandskravet er ment til å ivareta, slik at vi samtykker til tiltaket.

Asker 22.05.2023.....

Signatur *Ronak Hesselroth* - HØK AS

Vedlagt situasjonsplan som viser plassering, datert hhv 4.05.2023



Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1529-42	27/21/0/0	08.10.2024

Delegasjonssak 1967/24

27/21 (tidl. parsell 2) Holmenåsen 9 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Nybygg enebolig med integrert sekundær boenhet

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 22.05.2023 og senere supplerende dokumentasjon i saken. Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra plankrav den 16.07.2024.

Opprinnelig vedtak om avslag ble opphevet i delegasjonssak 1966/24 datert 08.10.2024.

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelse om krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2018-2030](#)

Eiendommen er i kommuneplan for Asker 2018-2030 vist innenfor et B-område (generelle boligområder).

Eiendommen er uregulert.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Enebolig med sekundær boenhet og underjordisk garasjeanlegg, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.1. a. og § 2.6.1. b.
- Støttemurer med høyde til og med 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet, se gebyrforskriften § 2.6.1. c. Antall støttemurer: 1
- Støttemurer med høyde over 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet, se gebyrforskriften § 2.6.1. d. Antall støttemurer: 3
- Dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1, se gebyrforskriften § 2.7.1. b.

Det ble gitt tillatelse til adkomstvei i sak 23/141 den 12.05.2023, delegasjonssak 23/868.

Sakshistorikk

Gbnr. 27/21 ble fradelt etter politisk vedtak om opprettelse av ny grunneiendom, behandlet i utvalg for plan- og byggesak den 02.11.2022 (sak 102/22), hvor det ble opprettet en ny eiendom nord for nåværende gbnr. 27/21. Det ble i delingsvedtaket stilt følgende vilkår om fremtidig bebyggelse på eiendommen:

1. Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet.
2. Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
3. Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44
4. Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

Søknad om tillatelse i ett trinn og dispensasjon fra bestemmelse om maksimal størrelse for sekundære boenheter i kommuneplanens arealdel 2023-2035 ble avslått i vedtak datert 07.11.2023 (saksnummer 2023/1529) med bakgrunn i at vilkårene fra bestemmelse om maksimal størrelse for sekundære boenheter ikke var oppfylt. I forbindelse med forberedende behandling av klage datert 28.11.2023 gjorde

kommunen en ny vurdering av søknaden. Avslag datert 07.11.2023 vurderte ikke vilkårene som var stilt i delingsvedtak datert 02.11.2022 (sak 102/22). Vilkårene i delevedtaket viser til at fremtidig bebyggelse skal tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori B-områder. Med bakgrunn i forberedende klagesaksbehandling kom kommunen til at manglende vurdering av vilkårene i delingstillatelsen kan ha virket inn på vedtakets innhold, og at vedtaket måtte anses ugyldig. Med bakgrunn i dette ble vedtak om avslag datert 07.11.2023 opphevet i vedtak datert 07.10.2024, delegasjonssak 1966/24.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		996,3 m²
BYA Nytt	Nybygg	141,5 m ²
BYA total		141,5 m²
BRA Hovedenhet	Underetasje	56,1 m ²
	1.etasje	74,7 m ²
	2.etasje	60,7 m ²
	BRA total	191,5 m ²
	BRA del av garasje	59,5 m ²
BRA Sekundær	Underetasje	37,5 m ²
	1.etasje	37,5 m ²
	Bod	5 m ²
	Total	80 m ²
	Del av garasje	19,5 m ²
BRA total/nytt		350,5 m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		20% BYA
Tomteutnyttelse		14,2 % BYA

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært på høring internt hos kommunens avdeling for vann- og vannmiljø som har uttalt følgende:

«VOV Sanitær: Før IG gis skal sanitærmelding være godkjent»...

...»Vann og vannmiljø - Plan og investering: Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei. Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Ved eventuell opparbeidelse av ny brannkum eller hovedanlegg VA, skal det etableres kontakt med prosjektansvarlige i Vann og vannmiljø v/plan og investering ved egen søknad i P360, henvis ansvarlig søker til nettsiden for mer informasjon: <https://www.asker.kommune.no/vaplan> . Ved installasjon av sprinkelanlegg i boligen skal dette fremkomme i sanitærsøknaden».

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 27/22
- 27/201

Naboer bemerker følgende (gjengis i korte trekk)

- Bygningens høyde/størrelse
- Uklare tegninger
- Økt trafikk og støy
- Innsyn
- Behov for flere dispensasjoner
- Ny kommuneplan skal legges til grunn
- Adkomsten til eiendommen
- Garasjeanlegget må flyttes
- Bebyggelsen ikke tilpasset terreng
- Det bygges nærmere enn 4-meters grensen
- Maks 60 m² for sekundærenhet
- Gjennomsnittlig terreng er beregnet feil fordi bolig og garasje er en sammenhengende konstruksjon

Søkers svar på merknad

«Merknadene er stortsett sammenfallende og kommenteres under ett.

Nabo kommenterer at de mener at tegninger er uklare, og at de må fordre mange dispensasjoner fra gjeldende regelverk. Naboene mener også at bebyggelse er for høy ift. parsellen, og ikke forholder seg til eksisterende terreng. I tillegg kommenterer nabo fellesadkomst som har blitt godkjent, og mener at eksisterende bortregulerte adkomst fra Holmenåsen skulle ha vært benyttet for parsell 1. Naboene ønsker at garasjene legges enda mer under bakken. Naboene mener også at adkomst vil generere støy for naboene. Naboene mener også at tiltaket ikke forholder seg til ny kommuneplan hvor det er stilt krav til maks størrelse på 60 m² BRA for sekundær boenhet, og at tiltaket strider mot kommuneplanens hensyn og praksis.

Søker bemerker at tiltaket forholder seg til gjeldende kommuneplan (2018-30), og de gjeldende vilkår (herunder KP2018-30) slik Hovedutvalget for plansak og byggesak har stilt ifm. dispensasjon fra plankrav. Se ovenfor. Tiltaket forholder seg til eksisterende terreng iht. vanlig og etablert praksis i kommuneplanen, og høyde er jo bestemt av møne fra eksisterende bebyggelse på eiendommen som ikke overskrides. Bebyggelsen kan heller ikke flyttes enda lengre vekk vestover fra nabobebyggelse pga. UPBs krav om at eksisterende bebyggelse ga byggegrensene på parsellene»...

...»Merknader vedr. godkjent adkomst vedkommer ikke denne saken. Garasjene kan ikke senkes lengre ned, fordi da vil de ikke forholde seg til godkjent adkomst, og boligbebyggelse vil ikke lenger forholde seg til eksisterende terreng – med gode uteplasser»...

...»Oppsummerende er noen ulemper i tettbebygget og etablert boligstrøk påregnelig når godkjente boligparseller bebygges i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan og i gjeldende dispensasjonsvedtak fra UPB for denne utbyggingen»...

...»Oppsummerende anbefales at naboens merknader ikke tillegges vekt»

Søkers kommentar til ytterlige merknader:

«Når det gjelder ytterlige nabomerknader slik de har innkommet, kan vi ikke se at disse tilfører saken vesentlige nye momenter. Det er kjent at naboene bruker alle midler for å motarbeide / trenere saken med ny bebyggelse på eiendommen.

Naboens nye merknader oppfattes som omkamp av intensjonen i det politiske vedtaket i UPB-sak 101/22, en omkamp PBA ikke bør medvirke til!»...

...»Det er kjent at nabo mener at bebyggelsen blir høy, men den blir ikke høyere enn det som er påregnelig, ref. UPBs vedtak i UPB-sak 101/22 hvor maks. mønehøyde ble lagt til mønehøyden som eksisterende bebyggelsen hadde (som nå er revet) – kote +31,44»...

...»Naboens utsikt blir således ikke forkludret av høyere eller ruvende bebyggelse. Dessuten står bebyggelsen mye lenger fra naboens eiendom enn de 4m som Pbl. §29.4 krever. Hvis nabo mener at nybygget er til sjenanse, kan utsynet begrenses vestover slik at en ikke lenger kan se nybygg fra det vestvendte soveromsvinduet: tiltakshaver kan ordne plassering av en (Ikke søknadspliktig) 2m. høy bøk-hekk i nabogrense.

En slik hekk vil også begrense nedsynet til garasjeanlegget som ligger under bakken, og som forholder seg til godkjent fellesadkomst. Fellesadkomst er kjent allerede opparbeidet og MBT er utstedet (sak 23/0141)»...

...»Nabo kan ikke høres med at garasjen under bakken må medregnes i terrengets gjennomsnittsnivå. Dette strider mot kommunens praksis og mot KMDs veileder 'Grad av utnytting' H2300B, hvor det i fig.2-9c forklares sammenheng mellom BYA og terrengets gjennomsnittsnivå. Bebyggelse under bakken som ikke utgjør BYA, utgjør ikke en del av byggets fotavtrykk, og er således ikke del av fasadens oppriss som skal medregnes for å vurdere gesimshøyde og terrengets gjennomsnittsnivå, og hvorledes terrengets gjennomsnittsnivå forholder seg til gesimshøyder.

Garasjene er heller ikke del av boenhet – det er ingen gjennomgang mellom disse og boligene. Boligenes fasader ligger dessuten tilbaketrasket ift. garasjefrontene. Teoretisk kunne garasjeanlegget og fellesadkomst (slik det er nedgravet i terreng) således i sin helhet legges under bakken / under tak, uten at dette påvirker plasseringen og høyde-beregninger for omsøkt bebyggelse»...

...»Subsidært, hvis kommunen mot formodning og i strid med praksis skulle mene at garasjene i denne konkrete saken henger sammen med boligbebyggelse, og skal medregnes i beregning av terrengets gjennomsnittsnivå, så skal all bebyggelse i samlet utbygging legges til grunn for beregningen. Detter fordi bebyggelsen etter sigende oppleves samlet, samt at bebyggelsen faktisk henger sammen via støttmurer og trappepartier over fellesarealet, medfører dette at terrengets gjennomsnittsnivå faktisk blir 3 cm. høyere enn det som er lagt til grunn i søknaden».

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel pkt.1.1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2..

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I tillegg til dette skal kommunen vurdere om det "kan" gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

«Det vises til innsendt søknad. Det er i saken utførlig redegjort for at det i byggesaken ikke er behov for en søknad om dispensasjon fra plankrav, heller ikke 'som en ren formalitet'.

PBA ønsker allikevel at en dispensasjon fra plankrav søkes og nabovarsles, og kun er en formalitet.

PBA redegjør slik for en dispensasjon fra plankravet:

«Eiendommen er uregulert og det er innvilget dispensasjon fra plankravet, jf. Delingsvedtaket i sak 21/2144 journalpost 50. I forbindelse med byggesaken må det formelt sendes inn ny dispensasjon fra plankravet. Ansvarlig søker anfører at dispensasjonen fra plankravet i forbindelse med delesaken gjør seg gjeldende også for byggesaken. Dispensasjonen fra plankravet var ikke en generell dispensasjon, men en dispensasjon som knyttet seg til omsøkt tiltak herunder delingen.

Kommunen mener derfor at byggesaken formelt er avhengig av en ny søknad om dispensasjon fra plankravet. Dette er en dispensasjon kommunen anser som påregnelig for tiltakshaver å få godkjent. Foreløpig vurdering av en fremtidig dispensasjon fra plankravet er at slik søknad vil kunne innvilges og kun er en formalitet, da det allerede er innvilget i forbindelse med delesaken.»

Selv om det ikke er nødvendig og riktig, søkes -subsidiært- for ordens skyld om dispensasjon fra plankrav, jfr. Pbl. § 19.2. Som en ren formalitet.

Eiendommen er uregulert, men utviklingen er definert og godkjent gjennom UPBs dispensasjonsvedtak i UPB-sak 102/22, som inkluderer vilkår for bebyggelse tilsvarende bestemmelser i en regulering. Kommuneplanens hensikt med plankravet blir således ikke vesentlig tilsidesatt.

En slik dispensasjon berører ingen nasjonale eller regionale interesser. Da en slik dispensasjon -som Statsforvalter allerede ved tidligere anledning har bekreftet da et tidligere avslag ble opphevet- er sterk ressursbesparende for alle parter og samfunnet, og ulemper mer eller mindre er fraværende -da alle relevante forhold som skal inngå i en regulering allerede er avklart i bestemmelsene og føringene som ble gitt i UPBs dispensasjonsvedtak i UPB-sak 102/22- er fordeler klart større enn ulempene».

Hensynene bak bestemmelse om krav til reguleringsplan

Hensynene bak bestemmelsen om krav til detaljert reguleringsplan er å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes.

Hensynet bak denne bestemmelsen er også å forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering i området. Plankravet skal sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert. Gjennom reguleringsplanen vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, ramme for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

I Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2019/4292 heter det om vurderingen av om et plankrav blir vesentlig tilsidesatt:

«Formålet med et plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.»

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.»

Tiltaket ligger innenfor et kategori B-område (generelle boligområder) i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det er i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom datert 02.11.2022 gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan, og stilt vilkår om at fremtidig bebyggelse må tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt. 20.8 som for kategori- B områder. Det vil bl.a si en utnyttelse på 20 % BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter. Ordlyden blant annet tilsier at listen ikke er uttømmende, og kommunedirektøren har vurdert at tiltaket som helhet må vurderes etter tidligere kommuneplan (2018-2030). Kommunedirektøren mener derfor at rammene for bebyggelsen er tilstrekkelig vurdert i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom, og at det derfor ikke er behov for en reguleringsprosess for å vurdere de samme forholdene. Omsøkt tiltak er i tråd med rammene i kommuneplanens arealdel 2018-2030 og må derfor kunne sies å være påregnelig for naboer med tanke på utnyttelse og byggehøyder.

Eiendommen ligger i et veletablert område der vei- vann og avløp er tilstrekkelig utbygd. Dispensasjonen vil ikke i seg selv nødvendiggjøre ny infrastruktur og heller ikke medføre økt behov for lekeplasser, barnehager, skole osv.

Verken tomten eller bebyggelsen på tomten påvirker kulturminner eller kulturmiljø. Det er heller ikke registrert noen naturfunn på tomten. Det foreligger derfor ikke noe spesielle forhold ved tomten som taler for regulering.

Tiltaket vil ha lite innflytelse på omgivelsene utover hva som kan forventes ved fortetting innenfor generelle boligområder. Kommunedirektøren kan ikke se at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak plankravet i vesentlig grad.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det skal foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det uttales i forarbeidene at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242). Det er under enhver omstendighet ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne. Det må foreligge relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene en dispensasjon vil medføre. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Ot.prp. 169 L (2020-2021) s. 55.

Sivilombudsmannen har i sak 2019/4292 uttalt følgende om vurderingen av fordelene er klart større enn ulempene:

«Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området, vil være viktig. Det vil i tillegg kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.»

Spørsmålet blir derfor om fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulempene.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess, jf. SOM-2019-4292.

Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Ved vurderingen av fordelene må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger, jf. SOM-2019-4292.

Hensikten med plankravet er ikke å nekte utbygging av boligtomter, men å sikre en forutsigbar utbygging. Området vurderes som tilnærmet ferdig utbygget, og tiltakets størrelse og omfang er i tråd med bestemmelsene for kategori B-områder i kommuneplanens arealdel punkt. 20.8, i tråd med vilkåret som ble satt i

delingstillatelsen. Det er vurdert at tiltaket vil bli utnyttet i tråd med føringene for de generelle boligområdene, og tiltaket vil ikke skille seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. En iverksettelse av en planprosess synes derfor meget omfattende og lite hensiktsmessig med tanke på ressursbruk i forbindelse med tiltaket. De relevante hensyn vurderes i byggesaken som ivaretatt.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene med å gi en dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Etter en konkret vurdering har kommunen konkludert med at det er lite hensiktsmessig å kreve full planprosess for omsøkt tiltak. Kommunen mener fordelene ved dispensasjon og fravær av ulemper taler for at dispensasjon skal innvilges. Det legges særlig vekt på at tiltaket er i tråd med rammene for kategori B-områder i kommuneplanens arealdel punkt. 20.8 slik det ble stilt vilkår om i vedtak om opprettelse av ny grunneiendom. I dette tilfellet ser kommunen ikke avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen.

Konklusjon

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1 *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering

Nabomerknader

Kommunen er til dels enig i noen av naboenes påstander. Bygningen på 4 etasjer inkludert garasjeanlegg fremstår som høyde og ruvende på eiendommen, selv om boligens fasade er noe tilbaketrukket. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at tiltaket er i strid med gjeldende høydebestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 20.8 bokstav C, og mener derfor at det ikke er grunnlag for å avslå omsøkte høyder selv om bygget fremstår noe høyt og ruvende.

Det har i saken vært noe diskusjon om hvordan planert terrengs gjennomsnittsnivå skal beregnes for eiendommen. Det er derfor den 23.04.2024 fattet vedtak om krav om uavhengig kontroll for fastsetting av gjennomsnittlig planert terreng. I vedtaket har kommen anført følgende:

«Krav om uavhengig kontroll begrenses til å kun gjelde for fastsetting av gjennomsnittlig terreng. Slik vi tidligere har kommunisert så er garasjeanlegget fysisk sammenkoblet med boligen, og kommunens vurdering er at terreng foran garasjen skal medregnes i beregningen av gjennomsnittlig terreng. Vi viser også til omfattende nabomerknader, og at hensynet til alle parter best ivaretas ved at det utføres uavhengig kontroll av gjennomsnittlig terreng, og at dette best kan avdekke eventuelle avvik.

Kontrollerende foretak skal være uavhengig og skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i erklæring om ansvarsrett, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres».

Det er innsendt erklæring om ansvar for uavhengig kontroll og oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen anser derfor forholdet tilstrekkelig avklart for å kunne gi tillatelse til tiltaket.

Kommunen har tidligere bedt om en redegjørelse for tilpasning til terreng, og at det må redegjøres for/dokumenteres at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-2035 pkt. 12.2.1 og pkt. 14.1.2. Etter en fornyet vurdering av hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved behandling av søknaden mener kommunedirektøren at dette ikke lenger er nødvendig. Nye bestemmelser om maksimal størrelse på terrenginngrep i kommuneplanens arealdel punkt. 12.2.1 og punkt 14.1.2 gjør seg ikke gjeldende for tiltaket, da tiltaket skal vurderes etter kommuneplan for Asker 2018-2030.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Det gis dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.1. Resterende deler av tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/1529 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Erlend Isachsen
teamkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

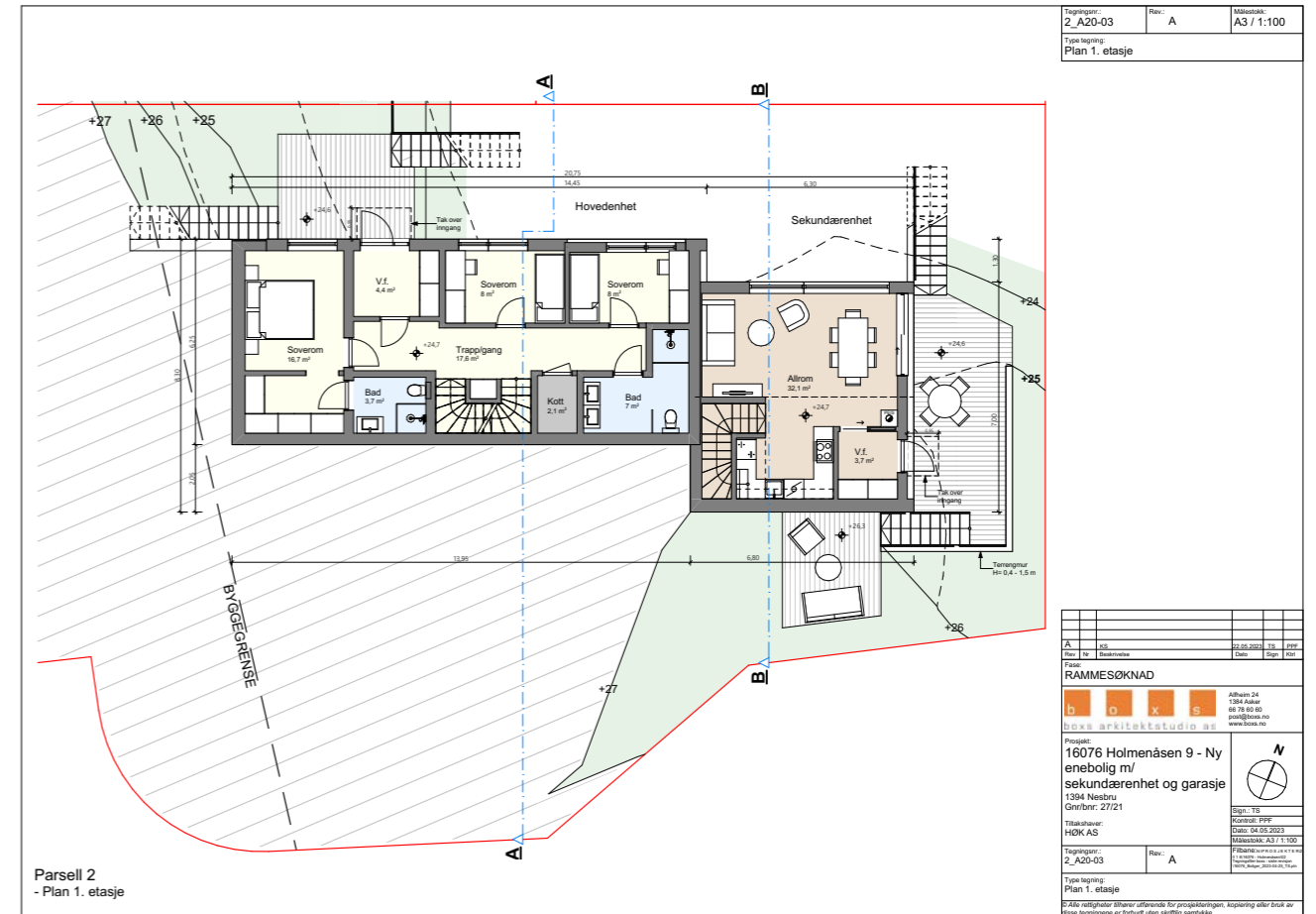
- 1 Gebyr_1268_Sak23-1529
- 2 3__16076_A10-02_Utomhusplan_rev.A_2023-05-22
- 3 11_KART_16076_Situasjonskart - Boliger rev. A
- 4 12_ANKO_16076_A10-07 Arealplan


11

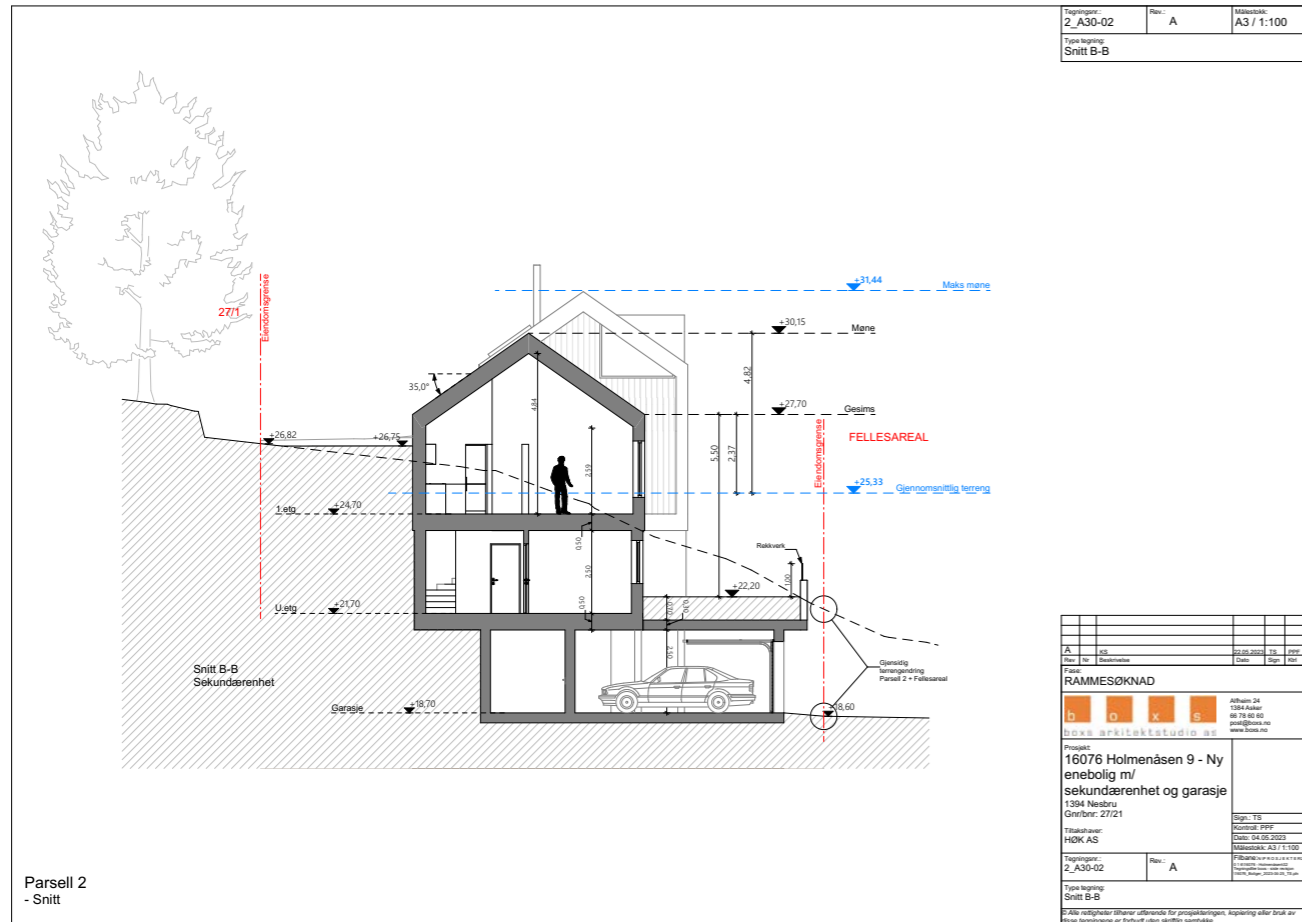
- 5 13_TEGN_16076_2_A40-01_Fasade NV rev. A
- 6 14_TEGN_16076_2_A40-02_Fasade NØ rev. A
- 7 15_TEGN_16076_2_A40-03_Fasade SV + SØ rev. A
- 8 16_TEGN_16076_2_A40-04_Fasade - Garasje rev. A
- 9 17_TEGN_16076_A10-06_Oppriss rev. A
- 10 18_TEGN_16076_2_A20-02_Plan U.etg. rev. A
- 11 19_TEGN_16076_2_A20-05_Takplan rev.A
- 12 20_TEGN_16076_2_A20-0_Plan 1. etg. rev. A
- 13 21_TEGN_16076_2_A20-04_Plan loftsetg. rev.A
- 14 22_TEGN_16076_A20-01_Plan Garasjer rev. A
- 15 23_TEGN_16076_2_A30-02_Snitt B-B rev. A
- 16 24_TEGN_16076_2_A30-01_Snitt A-A rev. A
- 17 25_KORR_16076_A10-03_Perspektiver nabolag rev. A
- 18 26_KORR_16076_A10-05_Perspektiver boliger

Til
 Boxes Arkitektstudio AS

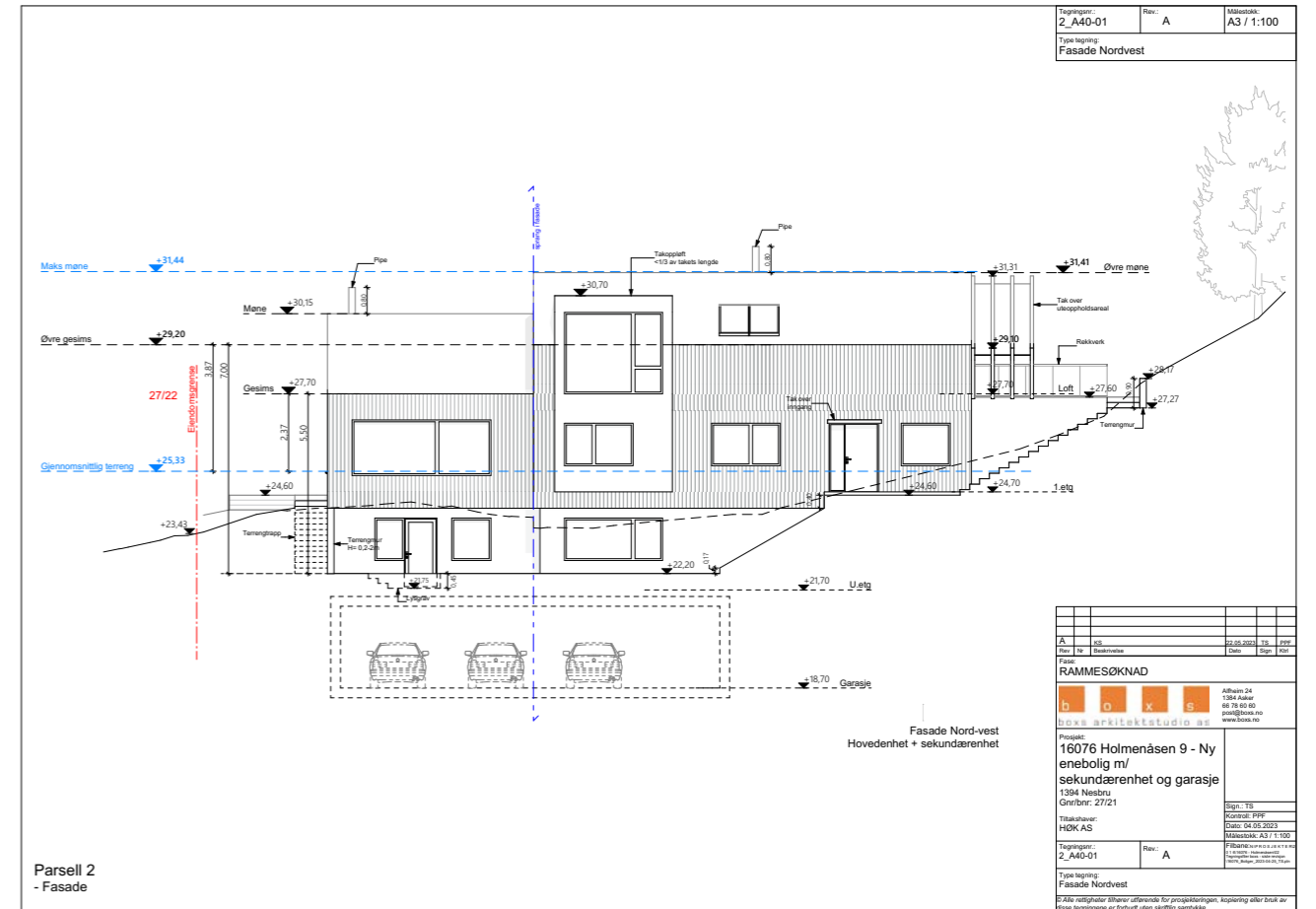
Kopi til
 Høk AS
 Sands Advokatfirma DA
 Nina Kerstin Inberg
 Andreas Nyborg
 Eva Hofland
 Kjell Erik Hofland
 Kjell Hofland
 Sissel Hilda Hofland



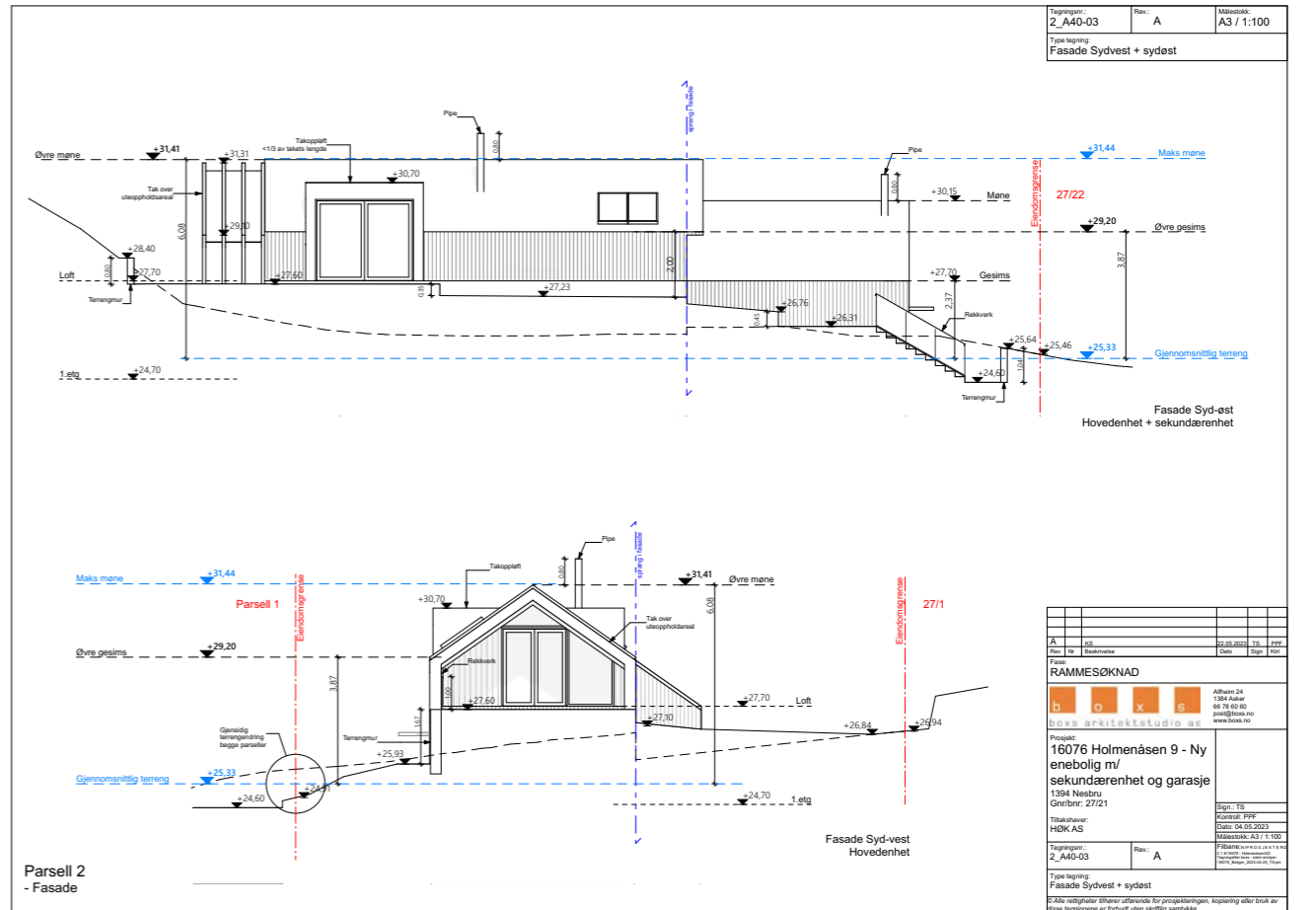
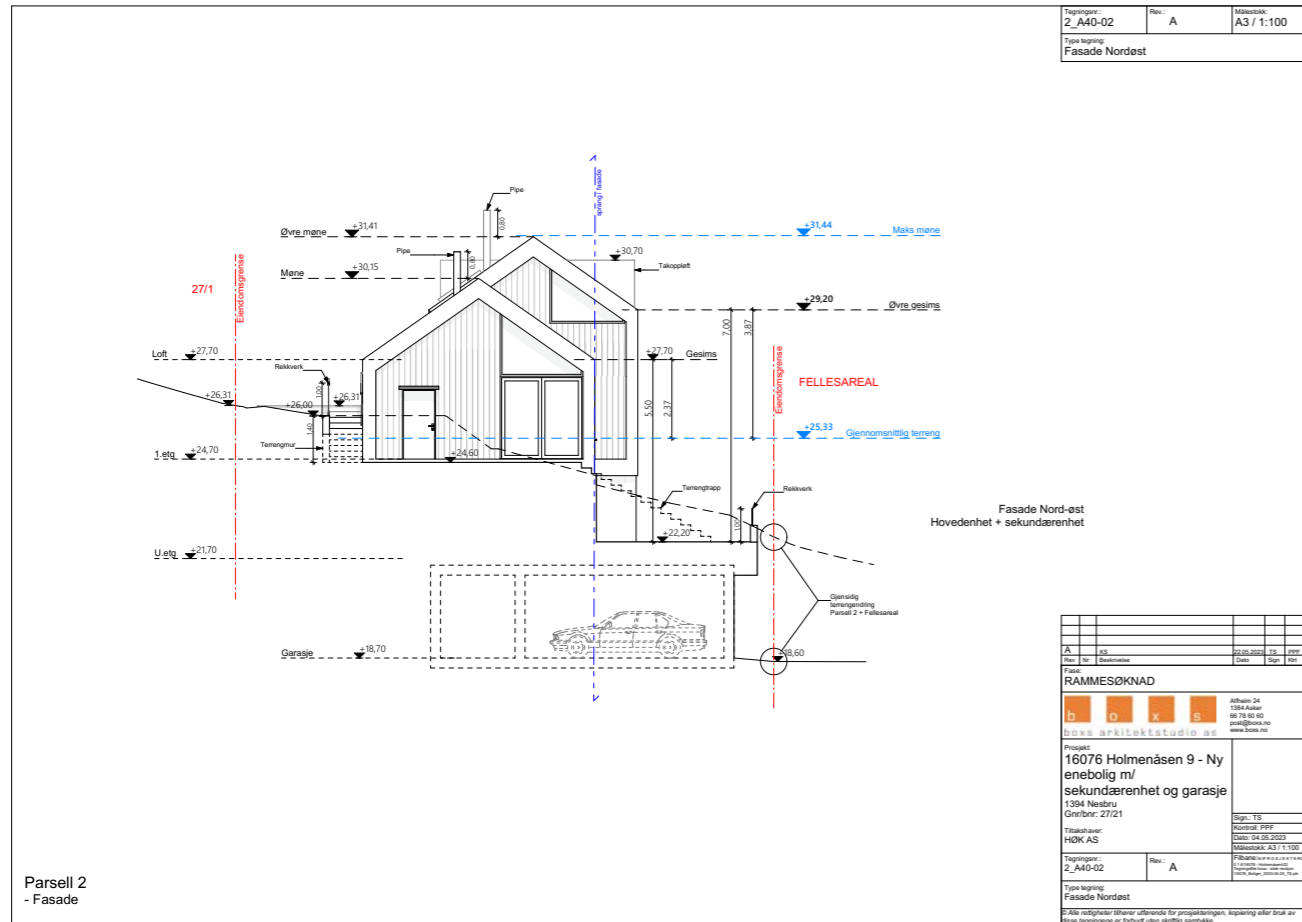
Tegning: 2_A20-03		Rev: A	Målestokk: A3 / 1:100								
Type tegning: Plan 1. etasje											
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>25</td> <td>10.05.2023</td> <td>PPF</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>26</td> <td>10.05.2023</td> <td>PPF</td> </tr> </table>				A	25	10.05.2023	PPF	B	26	10.05.2023	PPF
A	25	10.05.2023	PPF								
B	26	10.05.2023	PPF								
RAMMESØKNAD 											
Prosjekt: 16076 Holmenåsen 9 - Ny enebolig m/ sekundærenhet og garasje 1394 Nesbru Grenbrnr: 27/21											
Tegning: 2_A20-03		Rev: A	Målestokk: A3 / 1:100								
Type tegning: Plan 1. etasje											
<small>Alle rettigheter tilhører utvært for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av plan uten tillatelse er forbudt, med mindre annet er angitt.</small>											



Parsell 2
- Snitt



Parsell 2
- Fasade



Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Til
Boxs Arkitektstudio AS

Kopi til
Høk AS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/9-7	27/21//	18.12.2023

Delegasjonssak 2484/23

27/21 HOLMENÅSEN 9 Ferdigattest - Riving av eksisterende bebyggelse

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.12.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfnes
Saksbehandler

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Høk AS
Holmenåsen 14B

1394 NESBRU

Deres ref.:

Vår ref.:
SHAUG
S21/2144

Arkivnr.:
GBNR 27/21
L32530/22

Dato:
21.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2144

Delegasjonssak: 22/2363

27/21 Holmenåsen 9 - Godkjent opprettelse av ny grunnelendom Hjemmelshaver: Høk AS

Vi viser til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 1.1 (plankrav) og opprettelse av ny grunnelendom av gbnr. 27/21, samt til tidligere behandling av saken, sist til behandling i utvalg for plan og byggesak i møte 2.11.2022, sak 101/22. I utvalgets vedtak pkt 1 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 1.1. Dispensasjonen ble gitt på vilkår. Foreliggende sak gjelder oppfølging av utvalgets vedtak pkt 2.

Kommunedirektøren godkjenner opprettelse av ny grunneiendom som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 18.11.2022, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.

Delingstillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal atkomst være opparbeidet og godkjent etter Asker kommunes vei- og gatenormal for vei klasse FB, fra etablert kjøreareal i privat vei gbnr. 27/202 og fram til sydlige parsell, jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.
2. Før opprettelse av ny grunnelendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tillitnyting til privat ledningsanlegg for ny tomt, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Vedlagte erklæring skal signeres og leveres tjenesteområde Samfunnsutvikling ved fagområde oppmåling før oppmålingsforretning kan finne sted.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrinesveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

3. Før opprettelse av ny grunnelendom kan gjennomføres, skal eksisterende bebyggelse være revet. (Tiltaket krever egen søknad)
4. Ved opprettelse av ny grunnelendom skal areal regulert til del av offentlig vei KL Ga (Holmenåsen) fradeles med eget bruksnummer.
5. Ved opprettelse av ny grunneiendom skal nytt atkomstareal av gbnr. 27/21 fradeles med eget bruksnummer. Arealet skal sikres som felles eiendom (realsamele) for gbnr. 27/21 og ny eiendom, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.7.

Erklæring vedrørende etablering av fellesarealet skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæringen skal tinglyses.

Beskrivelse av søknaden

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 1.1 og opprettelse av ny grunnelendom av gbnr. 27/21.

I søknaden oppgis følgende tomtearealer: nordlige tomt 700m², sydlige tomt 996 m² og felles atkomstareal 173m².

Begge bollgtomtene er forutsatt atkomst fra privat vei, gbnr. 27/202. Nytt felles atkomstareal, er vist frem til sydlige parsell.

Søkers begrunnelse til søknaden

For oppsummering av søkers begrunnelse til søknaden vises det til kommunedirektørens innstilling til utvalgets behandling i møte 2.11.2022, sak 101/22.

Søknaden i sin helhet fulgte som vedlegg til utvalgets behandling og kommunedirektøren viser til politiske møter og dokumenter:
<https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?i=200514812#result>

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag/Nabovarsel

For opplysninger om plangrunnlag, nabovarsling og søkers kommentarer til nabovarslet vises det til kommunedirektørens innstilling til utvalg for plan og byggesak, møte 2.12.2022, sak 101/22

Utvalg for plan og byggesak, sak 101/22.

I møte 2.11.2022 fattet utvalget følgende vedtak;
«1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1.

1. Utvalget kan ikke se at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt for en deling som omsøkt. En deling og etterfølgende utbygging vil ikke nødvendiggjøre vesentlige krav til ny infrastruktur. Videre har eiendommen regulert atkomst som kan benyttes for begge parseller.

Utvalget anser videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Eiendommen ligger i et etablert boligområde innenfor prioritert vekstområde og nær butikker og bussholdeplass. Det er derfor naturlig med en viss fortetting i området. Det er en fordel å unngå en ressurskrevende planprosess, sett i lys av at ulempene ved en dispensasjon kan avhjelpest ved å sette vilkår, jf. pbl. § 19-3. Videre er hensynet til medvirkning ivare tatt gjennom nabovarslingen i saken. Statsforvalteren synes også i sitt vedtak 22.06.2022 å mene at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det ikke blir fastsatt rammer for en fremtidig utbygging på eiendommene. Siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte. Utvalget anser imidlertid at denne ulempen blir motvirket ved følgende vilkår som anses både rimelige og saklige:

- 1) Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærløp.
- 2) Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
- 3) Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44
- 4) Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

2. Saken returneres administrasjonen for videre behandling. Ved behandlingen av delingssøknaden må lovpålagte krav til atkomst, vann- og avløp være oppfylt i samsvar med plan- og bygningsloven.»

Kommunedirektørens vurdering **Dispensasjon fra kommuneplanens plankrav**

Kommunedirektøren tar utvalg for plan og byggesak sitt vedtak i møte 2.11.2022, sak 101/22, til etterretning. Utvalget har gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 1.1. Dispensasjonen ble gitt på tydelige vilkår knyttet til fremtidig bebyggelses krav til tilpasning, plassering, høyde, maks tillatt antall boenheter og utnyttelse. Dette er vilkår som forutsettes fulgt opp i eventuelle fremtidige byggesaker.

Opprettelse av ny grunneiendom

Det vises til vedtakets pkt nr.2. De to boligtomtene oppfylder kommuneplanens krav til tomtestørrelse for frittliggende eneboligbebyggelse. Terrenget innenfor eiendommen har et totalt fall (mot nordøst) på ca. 20m. Med en god planlegging vil de nye tomtene kunne oppfylle kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsareal (jf pk. Pkt 19.) Som vedtatt av utvalget er ny bebyggelse forutsatt å ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse. (Byggegrense vises på kartbilag til vedtaket, datert 18.11.2022)

Før ny grunneiendom kan opprettes, stiller plan- og bygningsloven visse krav til teknisk infrastruktur, jf. plan- og bygningslovens kapittel 27.

Atkomst

Den etablerte private bolgveien, gbnr 27/202, er opparbeidet med

tillfredsstillende kjørebanebredde fra Langkroken, med unntak av avslutningen av veien i syd, hvor det kreves utbedring for innkjøring til gbnr. 27/21.

Mot gbnr. 27/21 stiger terrenget med 2-3 m. (Avsatt veiareal har her en bredde i underkant av 5,0m.) En utbedring/tilkobling til eksisterende vei og anleggelse av nytt atkomstareal på gbnr. 27/21, vil sannsynligvis kreve murer mot naboeiendommene. Ved detaljprosjektering og senere opparbeidelse av veianlegget, er det viktig med en god dialog med eiere til de tilgrensende berørte eiendommene.

Veianlegget skal være opparbeidet og godkjent etter krav til privat bolgvei i Asker kommunes veinormal, frem til ny tomt, før ny grunneiendom kan opprettelse.

Veirett for gbnr. 27/21 til privat vei gbnr. 27/202 er sikret gjennom avsluttet jordskiftesak. Utdrag av slutningen:

« ... 2. Eiendommen gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å bruke vei over gnr. 27 bnr. 202 fram til sin elendom for inntil to hovedenheter med integrert sekundærenhet. 3. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å forlenge veien fram til sin tomtegrense. 4. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 skal bidra til framtidig drift og vedlikehold slik det framgår av veiloven § 54, utregnet etter totalt antall boenheter. ...»

Når det gjelder det nye veiarealet som søker har opplyst å være felles atkomstareal, er dette forutsatt etablert som et fellesareal (realsameie) for gbnr. 27/21 og ny elendom.

I og med at snuhammer ikke er etablert i enden av den private veien, forutsettes areal for renovasjon etablert ved Langkroken slik at renovasjonsbeholderer kan settes frem ved tømmedag.

Vann- og avløp

I forbindelse med tidligere behandling er det reist tvil til kapasitet på det private vann- og avløpsnett. Med henvisning til tidligere erklæring er det påpekt at Holmenåsen 9 har rett til å koble på en enhet, ikke flere.

Da det er reist tvil om dagens rettigheter, finner kommunedirektøren det riktig å stille vilkår om at det skal innhentes ny rett til tilkobling for en ny tomt før denne kan opprettes som ny grunneiendom. Aktuell erklæring vedlegges. (Det kan inngås en egen privat avtale mellom partene knyttet til drift og vedlikehold.)

Dersom ledningsnett ikke har kapasitet forutsettes det anlagt nye ledninger fra offentlig ledningsnett i Langkroken.

Støy

I forbindelse med fremtidig byggesaksbehandling vil det avklares hvorvidt det er behov for ytterligere støykartlegging og tiltak.

Opplysninger

Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2144.

Vedtaket om tillatelse til opprettelse av ny grunnelendom har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålingsforretningen.

Der det er stilt vilkår for gjennomføring av tiltaket («Før opprettelse av ny grunnelendom kan finne sted») skal dokumentasjon på at vilkåret er oppfylt sendes kommunens postmottak post@asker.kommune.no eller postadresse Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Be om at dokumentasjonen tilknyttes oppmålingssaken. Oppgi eksisterende gårds- og bruksnummer for eiendommen.

Aktuell dokumentasjon kan f. eks. være kopi av ferdigattest for bygget velanlegg eller vann- og avløpsledninger, avtaler eller dokumentasjon på at stiarealer, lekeplasser, støyskjerming o.l. er gjennomført.

Når det gjelder privat ledningsnett er det søkerens ansvar å fremskaffe opplysninger om elerne til det aktuelle ledningsnettet. I enkelte tilfeller kan Kommunalteknisk avdeling være behjelpelig.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Klage

Vedtaket, både utvalgets vedtak og foreliggende vedtak, kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker (fra utsendelse av foreliggende vedtak med informasjon om utvalgets vedtak). Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/2144. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Det ilegges ikke behandlingsgebyr for denne behandlingen. Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

Berit Danielsen
Avdelingsleder oppmåling,
delesak og seksjonering

Sissel Haug
Rådgiver plan/Fagansvarlig for
delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Høk AS, Holmenåsen 14B, 1394 NESBRU
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Sands Advokatfirma DA, Postboks 1829 Vikta, 0123 OSLO
Sissel Hilda Hofland, Langkroken 8 D, 1394 NESBRU
Kjell Hofland, Langkroken 8 D, 1394 NESBRU
Nina Kerstin Inberg, Langkroken 8 B, 1394 NESBRU
Birthe Gundersen Bratvold, Langkroken 9 A, 1394 NESBRU
Børre Bratvold, Langkroken 9 A, 1394 NESBRU
Yuan Zeng Feng, Langkroken 12 D, 1394 NESBRU
Christin Elisabeth Haraldsen, Langkroken 6 A, 1394 NESBRU
Tormod Sande Haugen, Langkroken 6 A, 1394 NESBRU
Wenche Weum, Langkroken 8 A, 1394 NESBRU
Per Morten Weum, Langkroken 8 A, 1394 NESBRU
Eva Hofland, Langkroken 8 C, 1394 NESBRU
Kjell Erik Hofland, Langkroken 8 C, 1394 NESBRU
Halvor Halland, Langkroken 12 D, 1394 NESBRU
Andreas Nyborg, Langkroken 8 B, 1394 NESBRU

Vedlegg:

- 1 Kart datert 18.11.2022
- 2 Erklæring - mal for rett til tilkobling til privat vann- og avløpsnett.

Høk AS
Holmenåsen 14B

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	JTRYTI S21/2144	GBNR 27/21 L33026/22	10.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2144.

27/21 Holmenåsen 9 - Melding om politisk vedtak - søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunnelendom
Hjemmelshaver: Høk AS

Vi viser til mottatt søknad.

Saken ble behandlet av utvalg for plan og byggesak i møte 02.11.2022, sak 102/22, med følgende vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1.
Utvalget kan ikke se at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilslidessatt for en deling som omsøkt. En deling og etterfølgende utbygging vil ikke nødvendiggjøre vesentlige krav til ny infrastruktur. Videre har eiendommen regulert atkomst som kan benyttes for begge parseller.

Utvalget anser videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Eiendommen ligger i et etablert bollgområde innenfor prioritert vekstområde og nær butikk og bussholdeplass. Det er derfor naturlig med en viss fortetting i området. Det er en fordel å unngå en ressurskrevende planprosess, sett i lys av at ulempene ved en dispensasjon kan avhjelpest ved å sette vilkår, jf. pbl. § 19-3. Videre er hensynet til medvirkning ivare tatt gjennom nabovarslingen i saken. Statsforvalteren synes også i sitt vedtak 22.06.2022 å mene at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det ikke blir fastsatt rammer for en fremtidig utbygging på eiendommene. Siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte. Utvalget anser imidlertid at denne ulempen blir motvirket ved følgende vilkår som anses både rimelige og saklige:

Asker kommune (Samfunnsutvikling) Katrineåsvelen 20 3440 Røyken	E-post post@asker.kommune.no Nettside www.asker.kommune.no	Telefon 66 70 00 00	Org.nr. 920 125 298 mva.
--	---	------------------------	-----------------------------

- 1) Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærløilighet.
- 2) Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse
- 3) Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44
- 4) Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.

2. Saken returneres administrasjonen for videre behandling. Ved behandlingen av delingssøknaden må lovpålagte krav til atkomst, vann- og avløp være oppfylt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Innstillingen til utvalg for plan og byggesak og protokoll fra møtet er tilgjengelig på kommunens nettside:

<https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?v=c>

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28 og 29.

Opplysninger

Spørsmål i sakens anledning kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no

Vedtaket punkt 2 vil følges opp i eget delegert vedtak.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Rådgiver plan/Fagansvarlig delesak

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Allheim 24, 1384 ASKER
Høk AS, Holmenåsen 14B, 1394 NESBRU
Sands Advokatfirma DA, Postboks 1829 Vika, 0123 OSLO

HØK AS
Holmenåsen 14B

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.1 FORDELE S23/141	Arkivnr: GBNR 27/21 L1121/23	Dato: 13.01.2023
-------------	---------------------------------	------------------------------------	---------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/141.

27/21 Kvitteringsbrev Adkomstvei til bolig
Holmenåsen 9 Tiltakshaver: HØK AS

Vi har mottatt din søknad.

Behandling av søknaden

Søknaden blir behandlet så snart som mulig, men for tiden har vi dessverre lang saksbehandlingstid, det kan ta 4-5 uker før saken blir fordelt til saksbehandler. Kommunens frist for behandling av søknaden er 12 uker fra saken er komplett til behandling.

For noen saker er kommunes frist for behandling av søknaden 3 uker. Dette gjelder kun dersom søknaden er fullstendig og følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov.
- Det foreligger ikke merknader fra naboer
- Tiltaket krever ikke ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet (f.eks. fylkeskommunen).

Hvis det er mangler eller feil ved søknaden, vil du få nærmere beskjed om eventuelle mangler eller feil fra saksbehandler.

Har du spørsmål?

Du finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.asker.kommune.no/>
Har du spørsmål om søknaden eller må sende inn ytterligere dokumentasjon kontakt oss på epost post@asker.kommune.no

Vi ber om at du sender inn all dokumentasjon samlet. Vennligst oppgi saksnummeret.

Gebyr

Byggesaksgebyret blir beregnet etter kommunes gebyrregulativ som gjelder da søknaden ble sendt inn til kommunen. Vi gjør oppmerksom på at saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes ett tilleggsgebyr per time inntil saken er fullstendig. Det må også betales gebyr dersom saken blir trukket eller avslått.

Asker kommune (Samfunnsutvikling) Katrineåsvelen 20 3440 Røyken	E-post post@asker.kommune.no Nettside www.asker.kommune.no	Telefon 66 70 00 00	Org.nr. 920 125 298 mva.
--	--	------------------------	-----------------------------

Informasjon

Post til og fra kommunen er offentlig og vises derfor åpent på kommunes postlister på internett. Personensitive opplysninger som f.eks. helsetilstand, personnummer etc. skal ikke sendes inn som epost.

Med vennlig hilsen

Samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
HØK AS, Holmenåsen 14B, 1394 NESBRU

ING. E.SØNSTERØD AS
KATRINEÅSVEIEN 20 – 9440 RØYKEN
99 45 47 41
bernt@sonsterod.no

UTREDNINGSFORM : NOTAT
DATO : 26.11.22

SAK : HOLMENÅSEN 9 – GBNR 27/21
KAPASITET I FELLES LEDNINGSANLEGG

BAKGRUNN.

Boxs arkitektstudio AS har på vegne av HØK AS søkt om deling av eiendommen 27/21 i Holmenåsen 9. Godkjent opprettelse av ny grunnelendomme ble gitt i vedtak av 21.11.22.

Delingstillatelsen ble gitt på 5 vilkår. I vilkår 2 stilles det krav om erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg for ny tomt, jf. Plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

Gbnr 27/21 er allerede tilknyttet felles privat ledningsanlegg som avgrenses fra hovedledning i Langkroken, hvor eiendommen har en 2/5 eierandel. Dersom det eksisterende ledningsanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å inkludere ny bebyggelse, vil tinglyst erklæring være gjeldende og vilkår 2 kan utgå av delingstillatelsen, evt. anses som oppfylt.

Ing. E.Sønsterød AS er engasjert til å vurdere ledningenes kapasitet.

Tinglyst erklæring, hvor eiereandeler i felles privat ledningsanlegg er påført, har oppgitte personnummer og inngår derfor ikke i foreliggende notat, men forutsettes fremlagt i sladdet stand av Boxs arkitektstudio ved henvendelse til kommunen.

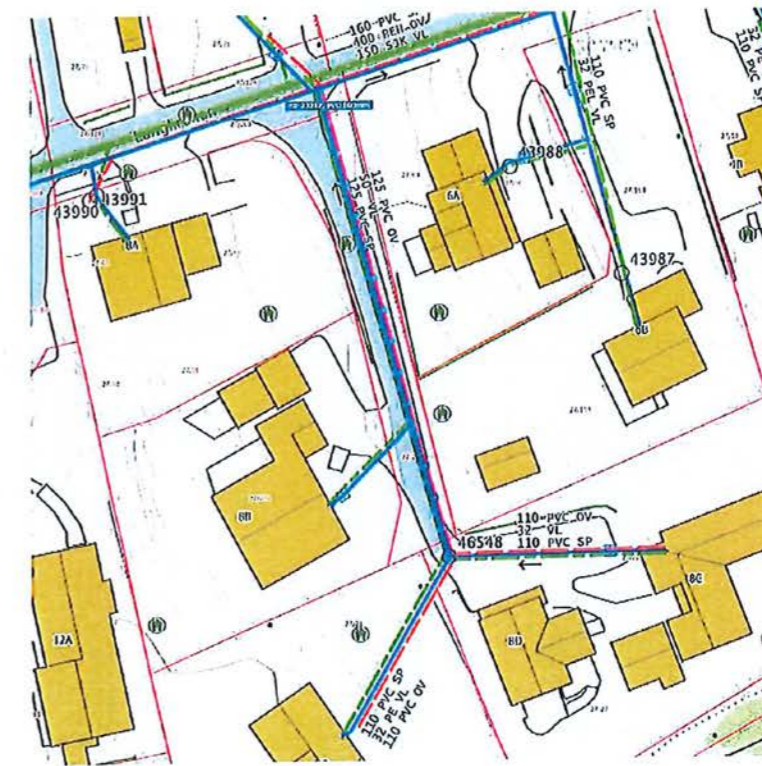
EKSISTERENDE SITUASJON.

I Langkroken ligger det i dag kommunale hovedledninger i dimensjon 150mm vann, 400mm overvann og 160mm spillvann. Fra eksisterende hovedledning er det lagt en privat fellesledning inn til eiendommene 27/201 (Langkroken 8B), 27/22 (Langkroken 8C og 8D), samt 27/21 (Holmenåsen 9).

Fellesledningen er anlagt i dimensjon 50mm vann, 125mm overvann og 125mm spillvann. Ledningen eies i fellesskap av brukerne, hvor 1/5 tilhører gbnr 27/201, 2/5 tilhører gbnr 27/22 og 2/5 tilhører gbnr 27/21.

Fra fellesledningen forgrenes det stikkledning til hver eiendom i dimensjon 32mm vann, 110mm overvann og 110mm spillvann. Stikkledningene er private for hver eiendom og er ikke omfattet av erklæringen.

Kartutsnitt som viser de aktuelle ledningene er innsatt nedenfor.



For gbnr 27/201 legges det til grunn at 1 boenhet er tilkoblet fellesledningen. For gbnr 27/22 legges det til grunn at det er 2 boenheter som er tilkoblet. Når det gjelder gbnr 27/21, opplyses at det her er 1 eksisterende bolig som skal rives, hvor eksisterende bebyggelse vil bli erstattet av 2 eneboliger. Det vil være aktuelt med en sekundærbolig i tilknytning til hver ny enebolig.

BOENHETER OG ANDELER.

For å vurdere kapasiteten i ledningsanlegget må riktig antall boenheter (dvs personekvivalenter) legges til grunn. Basert på foreliggende opplysninger, jfr. avsnitt ovenfor, konstateres det at dagens situasjon inkluderer 4 boenheter.

Det konstateres videre, basert på delingstillatelsens redegjørelse, at de nye parsellene maksimalt kan bebygges med en enebolig med en integrert sekundærlighet hver.

Dette innebærer at antall boenheter økes fra dagens 4 stk til framtidig 7 stk. Antall personekvivalenter vil derfor øke, hensyntatt at eksisterende bolig på gbnr 27/21 erstattes med 2 boliger med hver sin integrerte sekundærløslighet.

Når det gjelder andeler i eksisterende fellesledningsanlegg vil situasjonen være uforandret i forhold til tinglyst erklæring, da 1 bolig regnes som 1 andel, uavhengig av om boligen har integrert sekundærbolig eller ikke.

Dette innebærer at gbnr 27/21, som i dag har 2/5 andel i fellesledningsanlegget, opprettholder sin eierandel og således kan fordele denne med 1/5 på hver av de nye parsellene. Det blir altså ingen nye tilknytninger (andeler) som skal fordeles og det vil derfor ikke være nødvendig med samtykke fra flertallet av sameierne.

Det bemerkes at samtykke fra et flertall av sameierne vil likevel være nødvendig om det viser seg at eksisterende ledninger ikke har kapasitet og tiltak for å øke kapasiteten er nødvendig.

KAPASITETER.

Generelt anføres at det antas som preakseptert løsning i Asker kommune at en vannledning med dimensjon 50mm tilfredsstiller vannforsyning til 9 eneboliger av romslig størrelse. Tilsvarende anføres at en avløpsledning med dimensjon 125mm tilfredsstiller kapasitet for 10-12 eneboliger. Basert på de preaksepterte forutsetningene har ledningsanlegget tilfredstillende kapasitet.

Dersom antall boenheter overstiger dette kreves det vanligvis særskilte kapasitetsberegninger. Da man i denne saken må vurdere om delingsvilkår 2 skal utgå eller anses som oppfylt, vil det være hensiktsmessig å dokumenteres kapasiteten med beregninger.

Som grunnlag for dimensjoneringen forutsettes et forbruk på 200 l/person/døgn ihht gjeldene norm. Det bemerkes likevel at dette anses som et svært romslig forbruk og at faktisk forbruk i realiteten vil ligge på ca 70% av dette ihht undersøkelser foretatt av Norsk Vann. 200 l/person/døgn legges likevel til grunn.

Forbruket fordeles deretter i forhold til maksimale døgn- og timefaktorer, slik at hensynet til samtidighet i beregningene inngår. Gjeldende formel for å beregne forbruk fremkommer slik:

$$Q_{maks\ time} = Q_{midl} * f_{maks} * k_{maks} * pe / 24 * 60 * 60 \text{ liter per sekund - hvor;}$$

- $Q_{midl} = 200 \text{ l/s (pr. pe)}$
- $f_{maks} = \text{maks døgnfaktor} = 2,5$
- $k_{maks} = \text{maks timefaktor} = 3,5$
- $pe = \text{antall personekvivalenter} = 7 \text{ boliger} * 3,5 \text{ pe/bolig} = 24,5 \text{ (konservativt vurdert)}$

$$Q_{maks} = 200 * 2,5 * 3,5 * 24,5 / 24 * 60 * 60 = 0,496 \text{ l/s}$$

Kapasitet for eksisterende vann- og spillvannsledninger er beregnet nedenfor. Det er ikke foretatt særlig beregning av overvannsledning, da denne kun skal nyttes til dreivsvann og således har betydelig overkapasitet.

Kapasitet vannledning;

Inn-data

Beregn
 Avløpsrør (trykløst) | Trykkrør |

Rørdata
 Utvendig diameter Du 50 [mm] SDR 11 [E]
 Innvendig diameter Di 40,01 [mm]
 Røret μ 0,1 [mm] Rørd
 Rørledningens lengde L 65 [m]
 Vanntemperatur 8 [°C]

Opplysninger om trykforhold
 Trykk ved innløp P1 7,2 [mVse]
 Minimum trykk ved utløp P2 5 [mVse]
 Kotehøyde innløp H1 17 [m]
 Kotehøyde utløp H2 11 [m]

Beregnete verdier

Resultater		
Strømningshastighet	V 1.03	[m/s]
Kapasitet	Q 2.54	[l/s]

Kapasitet spillvannsledning;

Inn-data

Beregn
 Avløpsrør (trykløst) | Trykkrør |

Rørdata
 Utvendig diameter Du [mm] SDR [E]
 Innvendig diameter Di 125 [mm] Rørd
 Røret μ 0,25 [mm] Rørd
 Fall α 90 [‰]
 Vanntemperatur 12 [°C]

Beregnete verdier

Resultater		
Strømningshastighet	V 3.03	[m/s]
Kapasitet	Q 37.2	[l/s]

KONKLUSJON.

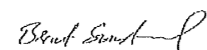
Forbruk i ledningene er beregnet til : ca 0,5 l/s
Kapasitet vannledning er beregnet til : ca 2,5 l/s
Kapasitet for spillvannsledning er beregnet til : ca 37 l/s

Det er således dokumentert at eksisterende fellesledninger har tilstrekkelig kapasitet til den bebyggelse som planlegges på gbnr 27/21 og at det derfor ikke er nødvendig å gjøre endringer i ledningsnett.

Da gbnr 27/21 allerede disponerer 2/5 andel i anlegget, kan disse andelene benyttes til 2 nye boliger på eiendommen til erstatning for den boligen som nå skal rives.

Vilkår 2 i delingstillatelsen må gjennom dette anses som oppfylt.

Asker 25.11.22



Bernt Sønsterød

Kopi : Boxes arkitektstudio AS
 HØK AS



boxes arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker
T: 66 78 60 60
E: post@boxes.no
W: boxes.no

HØK AS

Asker, 16. februar 2023

Vedr.: Prosjekteringsstilbud 2 eneboliger med integrert sekundærenhet – Holmenåsen 9, gbnr. 27/21

Viser til prosessen og sakskomplekset angående utviklingen av deres eiendom i Asker kommune.

Dette er et tilbud for rollene som ansvarlig for arkitekturprosjektering, og ansvarlig søker for ny boligbebyggelse på eiendommen etter fradeling.

Vi oppfatter at dere ønsker å utvikle eiendommene med eneboliger med sekundære enhet integrert. Boligene skal selges, slik at vi vil basere oss på et normalt funksjonelt romprogram for slike boliger. Vi vil ta sikte på å tegne forslag som ikke er avhengig av dispensasjon av de stille materielle krav for å unngå kompliserende prosesser i søknadsbehandlingen.

Tomten byr som kjent på spennende muligheter for å plassere gode boliger, og inkludere alle tomtens fordeler og utfordringer i design, funksjonsplasseringer og maksimalisering av sol- og utsikt. Tomten og premisser er imidlertid svært krevende. Prosjektet skal vektlegge gode og funksjonelle planløsninger, og moderne detaljer, med god tilpasning til tomten og utsynet. Det skal baseres på en bærekraftig Idé, et normalt romprogram, økonomiske rammer, innspill vedr. estetikk, materialbruk og lignende.

Omfang av bistand som prises er begrenset til fasene før rammesøknad. Vi deler opp i 3 faser, hvor de tre første fasene (0-2) omfatter rollen som ansvarlig for arkitekturprosjektering, og siste fase (3) er rolle som ansvarlig søker. Om dere velger å gå videre med vårt forslag etter fase 1, forutsettes bestilling av fase 2. Om dere ønsker videre bistand til for eksempel interiørprosjektering, innhenting, arbeidstegninger, detaljer, byggeplassoppfølging, ferdiggatting, etc. kan vi gi tilbud på dette når og hvis dette blir aktuelt.

Fase 0: Mulighetsstudie

I denne fasen er det gjennomført mulighetsstudie for å sjekke realisme og arrondering primært for å få til de sekundærenheter i tillegg til enebolig.

Materiale som ble presentert:

- Situasjonsskart / foranklet arronderingsplan
- Enkel volumstudie

Fasen er gjennomført.

Fase 1: Idéfase

I denne fasen utvikles idéprosjekt på bakgrunn av overstående, samt eiendommens topografi, solforhold, reguleringsmessige forhold, byggegrenser, naboforhold og tillakshavers romprogram. Fasen kan inneholde alternative forslag. Fasen tar sikte på å konkretisere dette i et realistisk prosjekt med en bærekraftig idé, som kan videreutvikles i fase 2.

Materiale som presenteres:

- Situasjonsskisse/forenklet utomhusplan
- Planer 1:100
- Snitt 1:100
- Perspektiv/ fasader

Presentasjonsformen kan være håndtegnet eller enkle digitale tegninger i målestokk. Denne fasen handler mye om konsept, følelse, materialet etc.

Arbeidet i fasen honoreres etter medgått tid. Erfaringsmessig anslår vi ca. 30-45 timer for denne fasen per parsell. Dette inkluderer ajourføring av eksisterende terreng, med omkringliggende bebyggelse, basert på underlag fra kommunen. Dersom det er behov kan en evt. forhåndskonferanse med kommunen inkluderes.

Fase 2: Forprosjekt + søknadstegninger

I denne fase blir det valgte prosjektet fra idéfase uttegnet i større detalj. Da denne fasen er mer presis og kan inkludere skisser for faste innredninger, og videre materialisering av overflater og konstruksjon vil det normalt oppstå justeringer ut over de beslutninger som er gjort i fase 1. Man vil også vurdere evt. kritiske områder, og avklare behov for detaljering og ekstra hensyn. Skisserte prinsippdetaljer for de viktigste overgangene vil bli utarbeidet.

Prosjektet blir uttegnet iht. gjeldende dokumentasjonskrav for rammesøknad, som kan brukes i nabovarsling og søknad om byggetillatelse som skal sendes til Asker kommune. I fasen inngår også lovpålagt kvalitetskontroll.

Materialet kan bestå av:

Situasjonsplan
Utomhusplan
Planer, snitt, fasader 1:100
Skisser av kritiske prinsippdetaljer.
Perspektiver

Ansvarsrett arkitekturprosjektering

Tilbudspris kr. 64.750, - + mva per parsell

Det tas forbehold om at prisen kan påvirkes av prosjektmfang slik det fremkommer etter mulighetsstudie og idéfase.

Følgende materiale er ikke inkludert:

- Tilleggsarbeid ved søknad om rammetillatelse f.eks. nabokommentarer/naboklager.
- Oppfølging kommune etter innsendt komplett søknad jfr. SAK § 5.4.

Fase 3: Søknadsfase

Fasen inkluderer rollen som ansvarlig søker, inkl. nabovarsling og komplett søknad om rammetillatelse til Asker kommune.

Materialet skal bestå av:
Nabovarsling
Komplett søknad om rammetillatelse

Ansvarsrett ansvarlig søker

Tilbudspris kr. 27.900, - + mva per parsell.

Det tas forbehold om at prisen kan påvirkes av prosjektmfang slik det fremkommer etter idé- og forprosjektfasen

Følgende materiale er ikke inkludert:

- Prosjekteringsarbeid
- Endringer iht. krav/merknader fra naboer/ kommune

Tilleggsarbeid Internt (arkitekt)

Tilleggsarbeid som kan utarbeides etter medgått tid eller etter nærmere avtale:

- Endringer av prosjekteringsmateriale/grunnlag for prosjektering.
- Oppgaver som ansvarlig søker.
- AS-buill-tegninger.
- Kostnader knyttet til valg av entreprenører, anbuds materiale, kontrahering, detaljprosjektering + tverrfaglig prosjektering (hovedentreprenør), eller oppfølging av totalentreprise
- Oppfølging FDV + avfallsplaner.
- Interiørprosjektering.
- Landskapsprosjektering.

Tilleggsarbeid eksternt:

I tillegg til ovennevnte priser kommer eventuelle eksterne kostnader til utarbeidelse av:

- Statiske beregninger.
- Oppmålingsfirma for koordinater/hjørner.
- Tverrfaglig prosjektering som veil/vann/avløp/brann/lyd/belysning/dagslys/elektro/støy/ventilasjon/bygningsfysikk/øen ørgl (her kan vi foreslå samarbeidspartnere som vi har god erfaring med – effektive og rimelige, men vi samarbeider også med andre som tillakshaver foreslår)
- Uavhengig kontroll.
- Ekstern kopiering.
- Gebyrer til bla Asker kommune vedr. ansvarsretter, saksbehandling og digitalkart.

HØK AS
Holmenåsen 14B
1394 NESBRU

Deres ref.

Vår ref.
2024/4121-1

Arkivnr.
///

Dato
20.11.2024

27/21 og 27/222 Forhåndsvarsling om nye adresser i Langkroken

I forbindelse med rammetillatelse for oppføring av 2 boliger med sekundærleilighet varsles det om følgende nye adresser, jf. matrikelloven § 21:

Gnr./bnr.	Tidligere adresse	Ny adresse	Bruksenhets-/bolignr.	Postnr./Poststed
27/21	Holmenåsen 9	Langkroken 8E, sekundærbolig og 8F hovedbolig	H0101 H0101	1394 Nesbru
27/222		Langkroken 8G, sekundærbolig og 8H hovedbolig	H0101 H0101	1394 Nesbru

Eventuelle merknader bes sendt oss innen 04.12.2024, 2 uker fra dagens dato. Etter denne dato sendes vedtaket ut.

Timesatsør og betingelser:

Våre timesatser er pr. d.d.: kr. 1.295 eks. mva (søker: kr.1.395 eks.mva)
Vi viser for øvrig til våre oppdragsbetingelser (vedlagt). NB. I h.h.t pkt. 3.4 legges det et påslag admin./forsikring på 5% på ovennevnte poster.

NB: For å ha kontroll på kostnader faktureres månedlig. Rammen styres av tiltakshaver og arkitekt i fellesskap

Vi viser for øvrig til våre oppdragsbetingelser (vedlagt).

Framdrift:

Fase 1 kan igangsettes så snart bestilling foreligger. Erfaringsmessig kan første skisse presenteres ca. 2-3 uker etter bestilling. Øvrige faser kan igangsettes fortløpende eller avsluttet fase 1.

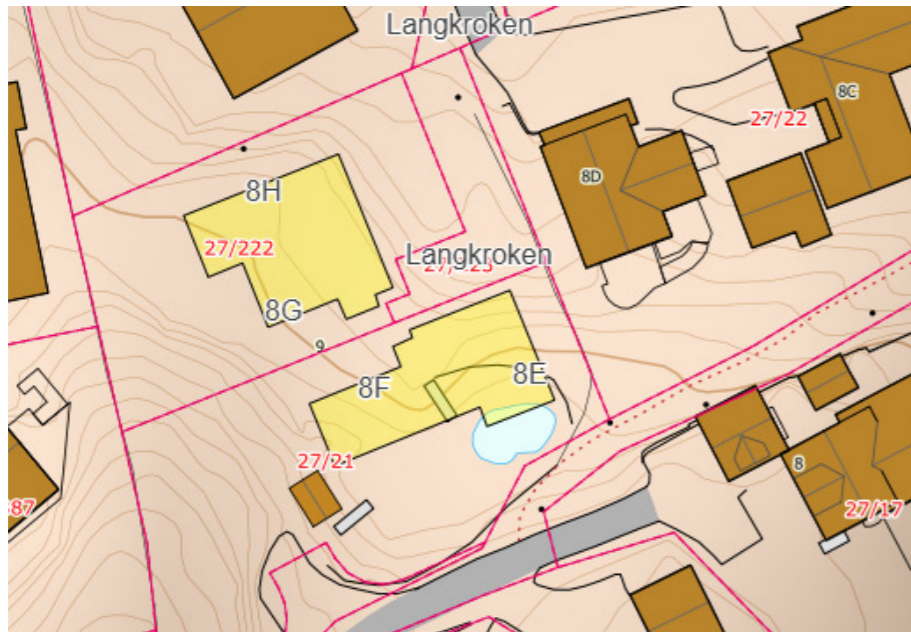
Tilbudet står i 90 dager. Ved bestilling etter dette vil prisene kunne justeres som følge av justeringer i våre timepriser.

Med vennlig hilsen

Ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft) siv.ark. MNAL

Vedlegg:

- Oversikt ansvar i byggesak jfr. ny plan- og bygningslov
- Oppdragsbetingelser BOXS Arkitektstudio AS



Adressering i kommunen

Kommunene er adressemyndighet og fastsetter offisielle adresser. Adressene føres i matrikkelen straks de er tildelt. I det følgende vil vi si mer om hva en offisiell adresse er, hvilke oppgaver kommunen har som adressemyndighet, adresseringsprosessen, tildeling av adressenummer (husnummer) og bruksenhetsnummer (bolignummer).

Hva er en offisiell adresse ?

En offisiell adresse består av veinavnet, adressenummeret og eventuelt bokstav. I tillegg kommer også bruksenhetsnummer/bolignummer.

Hver adresse skal være koordinatfestet slik at adressen sammen med kart og skilt skal hjelpe utrykningskjøretøy, post, budbiler, taxi, teleoperatører, besøkende med flere til å finne frem til den adresserte enheten.

En bolig, forretning eller et kontor skal ha adresse til den gaten/veien den har godkjent adkomst fra. Det må særlige grunner til for å avvike fra dette prinsippet. Men en bygning eller en eiendom kan ha adresse til forskjellige gater/veier. Har en bygning flere hovedinnganger kan hver inngang gis egen vegadresse.

Hva skal tildeles adresse?

Offisiell adresse skal tildeles bygninger som brukes til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet. På samme måte skal ubebygde eiendommer som er planlagt bebygde med bygninger til disse formålene tildeles adresse. Dersom kommunene mener det er formålstjenlig bør offisielle adresser tildeles ubebygde eiendommer og avgrensede områder som tjener et større publikum. Eksempler på dette er idrettsanlegg, parkeringsanlegg, parker og gravplasser.

I det en kaller flerbolighus, eksempelvis blokker, skal hver enkelt leilighet og hybel tildeles egen adresse. Les mer om bruksenhetsnummer/bolignummer på Kartverkets nettsider.

Kommunen som adressemyndighet

Kommunen skal fastsette offisiell adresse (matrikeloven § 21). Det medfører at kommunen er ansvarlig myndighet for å iverksette et adressesystem i kommunen og vedlikeholde dette gjennom tildeling av nye adresser, adresseendringer og registrering av adresser i matrikkelen.

Kommunen (ved Miljø og samferdsel) har ansvaret for skilting der det er kommunal vei, og det anbefales at skilt settes opp hurtigst mulig etter at navnsetting er vedtatt.

Entreprenør har ansvar for skilting ved privat utbygging. Huseier/fester setter opp nummerskilt på egen bygning/eiendom. For riks- og fylkesveier er det Statens vegvesen som er skiltmyndighet for veinavnskilt.

I utbyggingsområder er det viktig at adressering blir gjennomført så tidlig som mulig. På den måten vil adressene bli innarbeidd ved utbyggingen av området. Av samme grunn er det viktig at adresser i flerbolighus blir tildelt så tidlig som mulig.

Med vennlig hilsen

Nina Dokken
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
HØK AS
BOXS ARKITEKTSTUDIO AS



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 27, Bruksnr 21 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:
 Veiadresse: Holmenåsen 9, gatenr 1097
 1394 Nesbru
 Oppdatert: 01.01.2024
Grunnkrets: 205 Holmen
Valgkrets: 2 Nesbru
Kirkesogn: 1070201 Holmen
Tettsted: 801 Oslo

Matrikeladresse: Gnr: 27 Bnr: 21
 1394 Nesbru
 Oppdatert: 11.10.2024

Matrikeladresse: Gnr: 27 Bnr: 21 Undernr: 1
 1394 Nesbru
 Oppdatert: 11.10.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:
Type: Best. grunneiendom **Tinglyst:** Ja **Reg.landbruksreg.:** Nei
Bruksnavn: Casa Blanca **Matrikkelført:** Ja **Antall teiger:** 1
Etableringsdato: 05.03.1917 **Har festegrunn:** Nei **Seksjonert:** Nei
Areal: 996,3 kvm **Skyld:** 0,15
Arealkilde: Beregnet Areal
Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:				
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/27/21	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2023	Avgiver	3203/27/21	-700,2
	Matrikkelført:	09.08.2023	Berørt	3203/27/201	0,0
			Berørt	3203/28/143	0,0
			Berørt	3203/28/387	0,0
			Mottaker	3203/27/222	700,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2023	Berørt	3203/27/1	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2023	Berørt	3203/27/21	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2023	Avgiver	3203/27/21	-85,3
	Matrikkelført:	15.08.2023	Berørt	3203/27/1	0,0
			Mottaker	3203/27/224	85,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2023	Avgiver	3203/27/21	-173,2
	Matrikkelført:	10.08.2023	Berørt	3203/27/22	0,0
			Berørt	3203/27/201	0,0
			Berørt	3203/27/202	0,0
			Berørt	3203/27/222	0,0
		Mottaker	3203/27/223	173,2	
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2023	Berørt	3203/27/21	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2023	Berørt	3203/27/22	0,0
			Berørt	3203/27/201	0,0
			Berørt	3203/28/387	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/27/21	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	05.03.1917	Avgiver	3203/27/1	-1 955,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/27/21	1 955,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3203/27/21	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
3203/27/21/0/1	Bolig	207,6	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	141,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	350,5	Igangset.till.:	08.10.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	350,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301399315			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			84,0		84,0				
U01			93,6		93,6				
H01	2		112,2		112,2				
L01			60,7		60,7				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Høk AS	918307044
Kontaktperson	Boxs Arkitektstudio AS	928978648

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

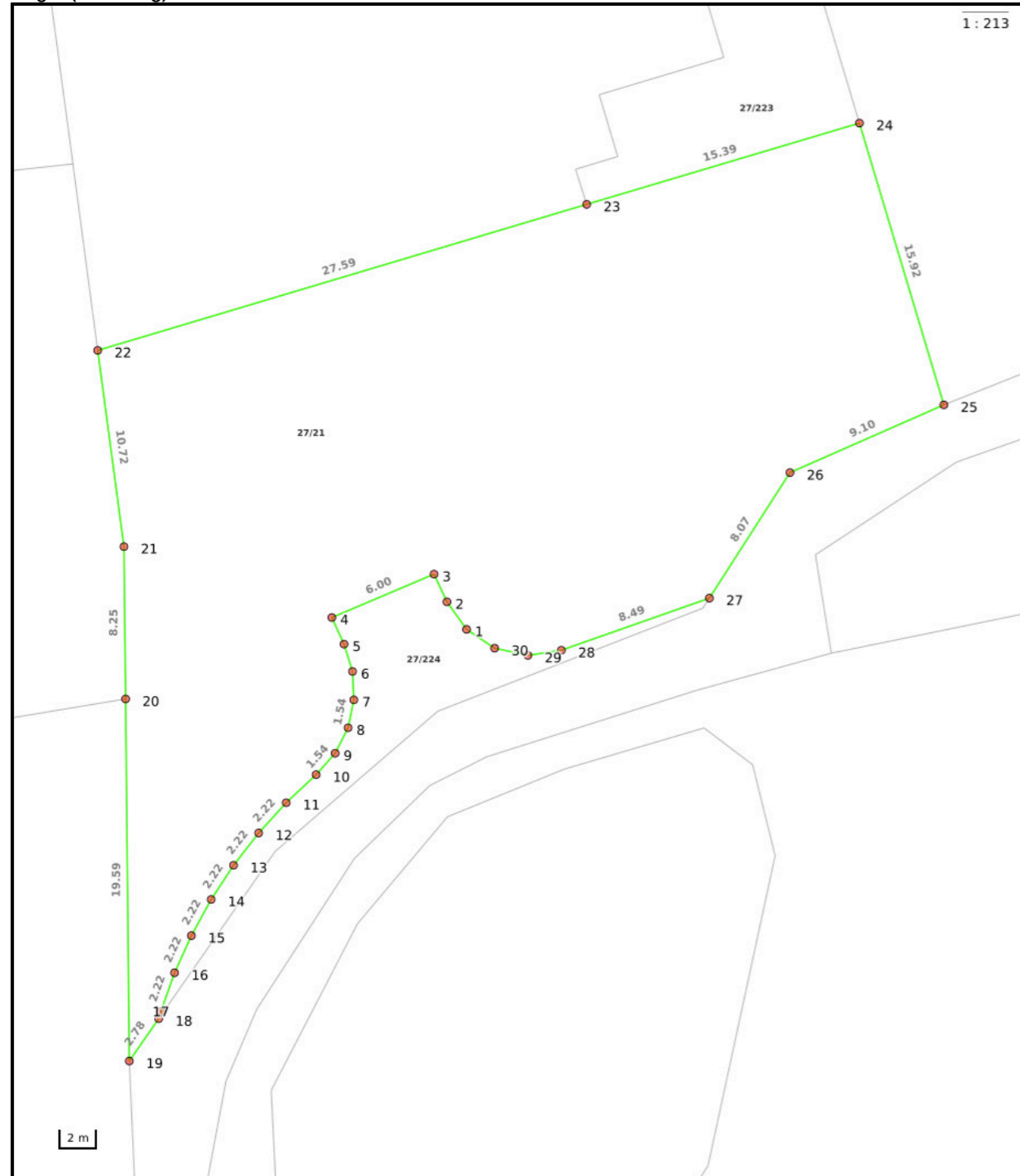
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punkt feste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Areal og koordinater

Areal: 996,30m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 590,30	583 502,14	1,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 591,69	583 500,95	1,65m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 593,12	583 500,12	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 590,28	583 494,83	1,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 588,91	583 495,62	1,55m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 587,48	583 496,21	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 585,95	583 496,42	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 584,42	583 496,24	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 582,98	583 495,67	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 581,74	583 494,75	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 580,08	583 493,28	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 578,31	583 491,94	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 576,44	583 490,75	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 574,49	583 489,71	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 572,45	583 488,82	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 570,36	583 488,10	2,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 568,21	583 487,55	0,41m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 567,81	583 487,46	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 565,39	583 486,09	19,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 584,88	583 484,12	8,25m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 636 593,09	583 483,29	10,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 636 603,54	583 480,92	27,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	7		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 636 613,80	583 506,53	15,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
24	6 636 619,52	583 520,82	15,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 636 604,74	583 526,75	9,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 600,34	583 518,79	8,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 593,17	583 515,07	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 589,64	583 507,35	1,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 636 589,20	583 505,57	1,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 636 589,43	583 503,75	1,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holmenåsen 9, 1394 NESBRU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 996 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 996 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 996 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 996 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn 4.B</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealde 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slepden

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slepden, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannsli til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstadiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutføring tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedepoier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstillende kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive depoier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
 - Luftforurensning
 - Forurensning av jord og vann
 - Landskapsbilde/bybilde
 - Nærmiljø og friluftsliv
 - Naturmiljø
 - Kulturmiljø
 - Energiforbruk
 - Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsveien.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen-Slependsveien.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).

God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.

Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

- til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.
- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
- 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
- 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
- 5.3.3 Grønnstruktururområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
- 5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
- 5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
- 5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslast på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slepden(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

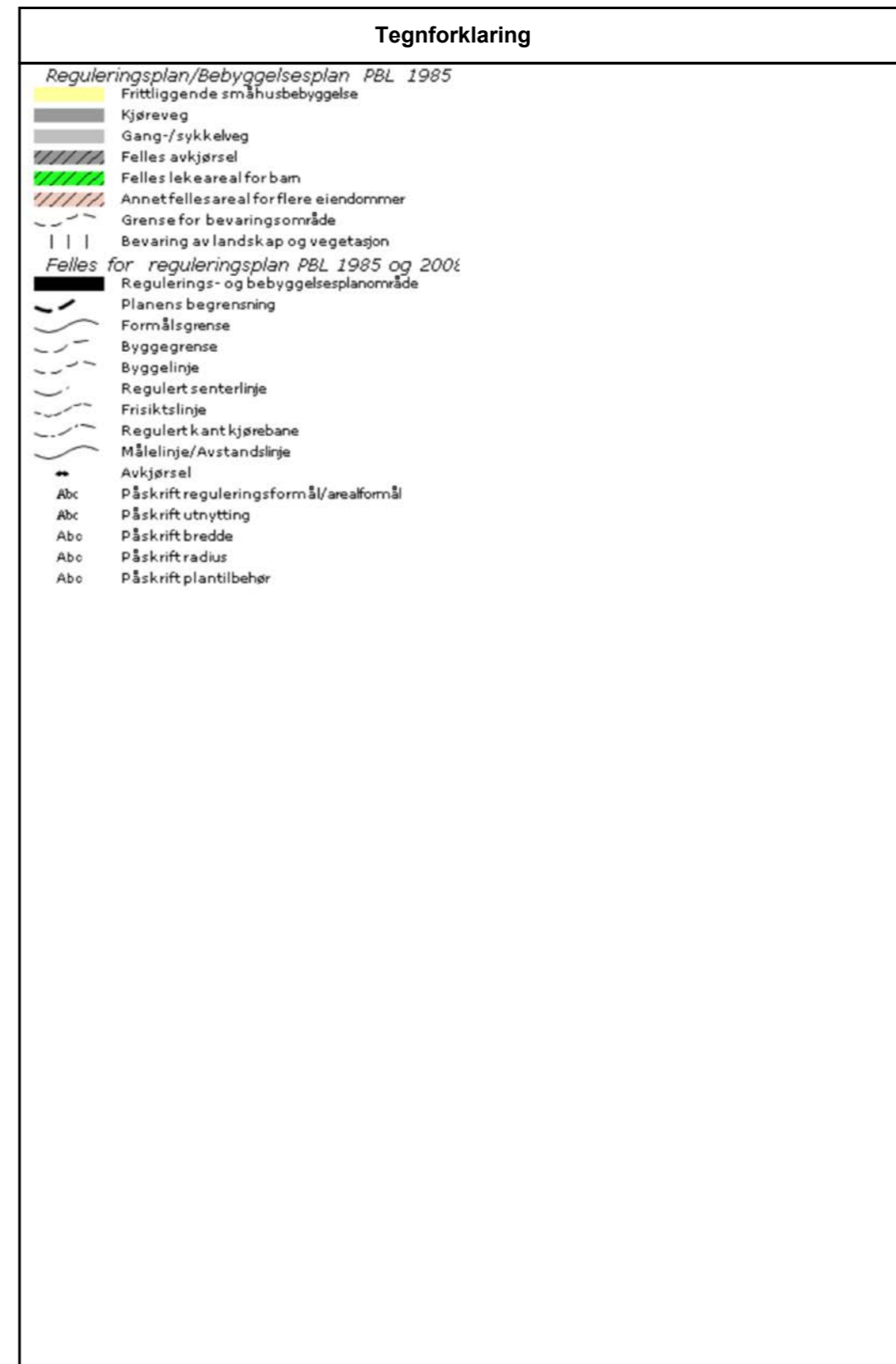
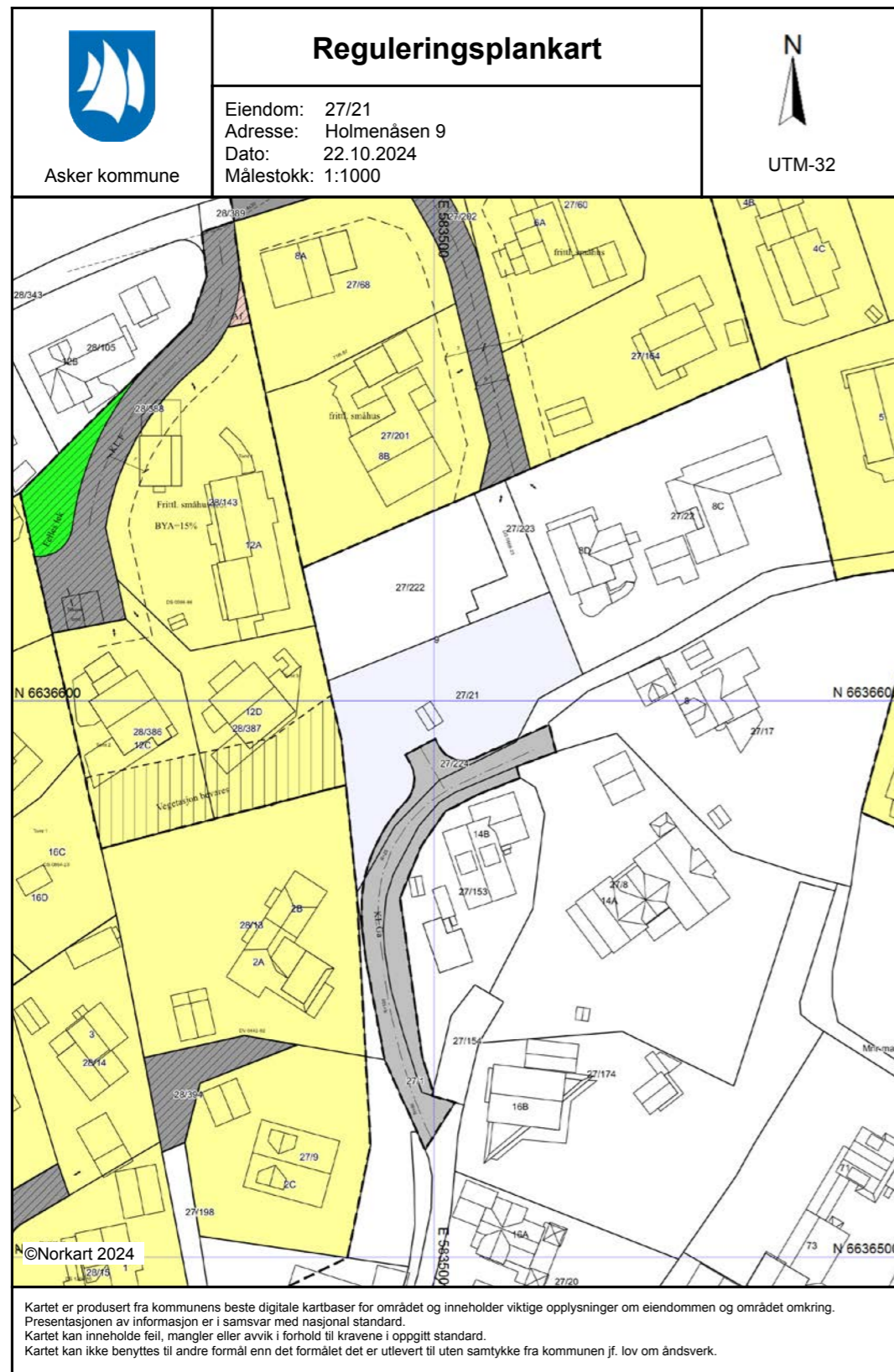
6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstadiagonalen (550)

Langs Syverstadiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

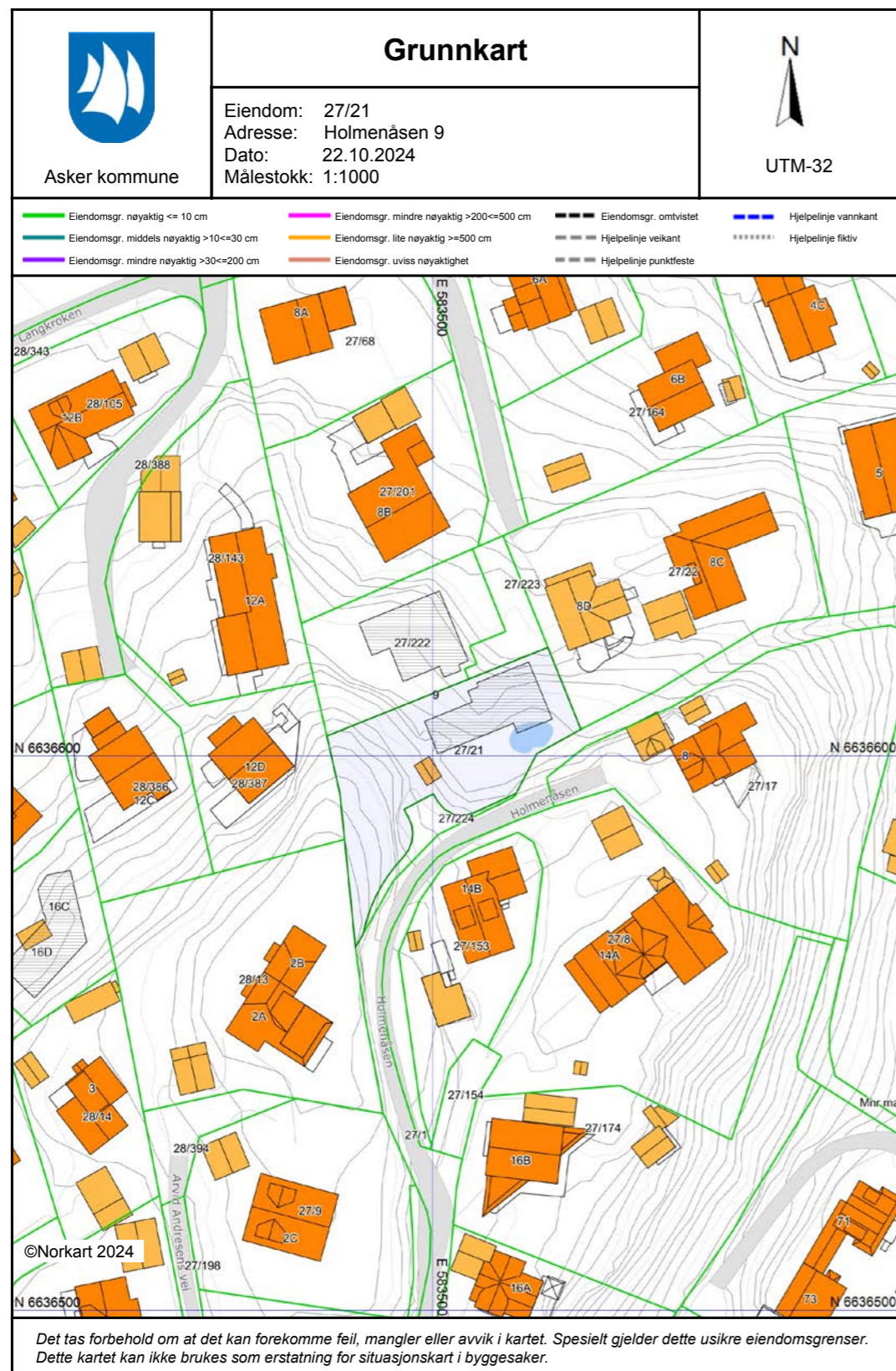
Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

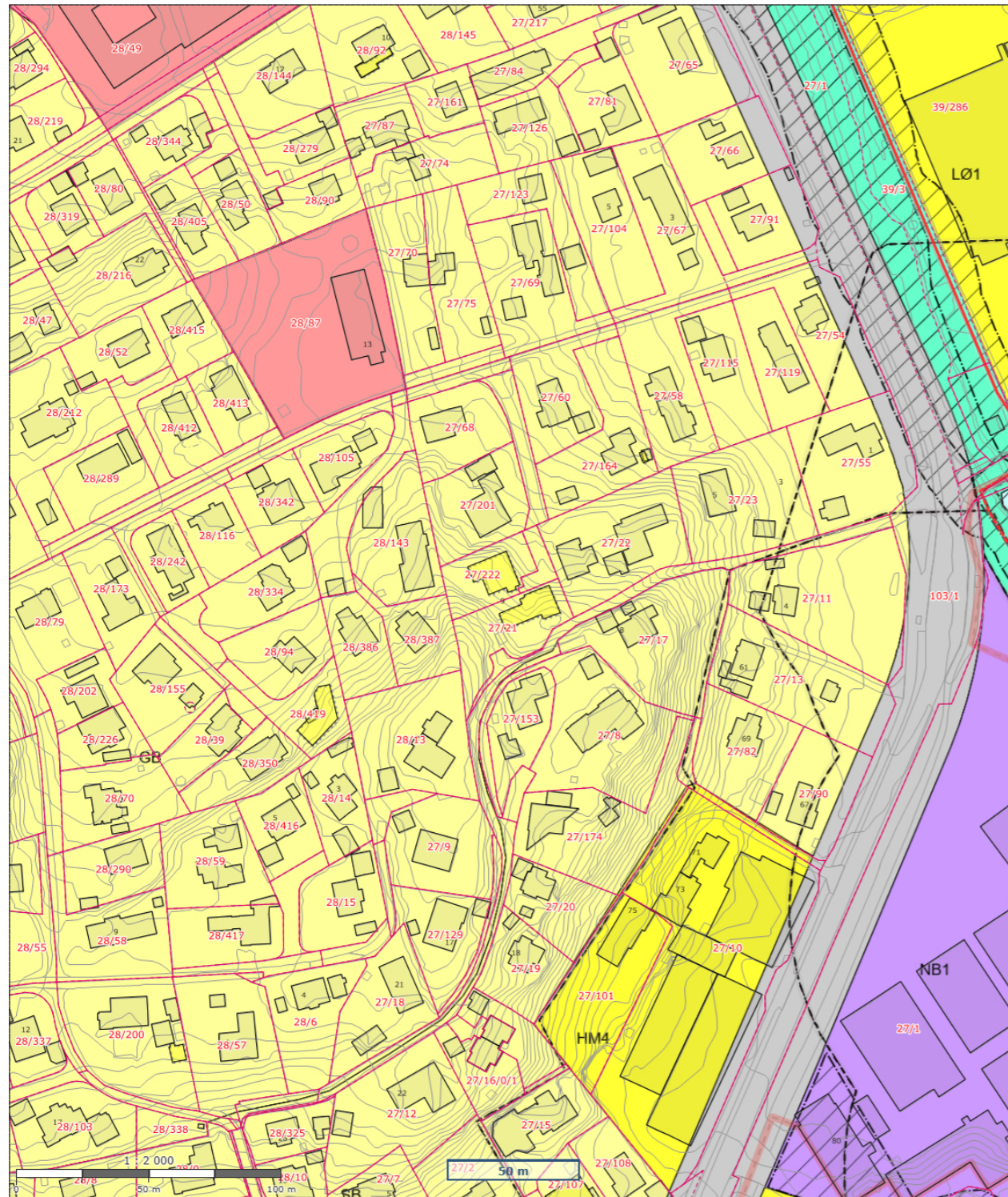




Oversiktskart for eiendom 3203 - 27/21//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kommuneplan - Arealformål	
AZ	Generell påskrift - Linje
	Planområde kommuneplan
	1142 - Lokalturveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	KpArealGrense
	KpAngittHensynGrense
	KpBåndleggingGrense
	KpBestemmelseGrense
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	1111 - Byggegrense
	KpAngittHensynSone
	KpBåndleggingSone - (eksisterende)
AZ KpBestemmelseOmråde	
	1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
	1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
	2010 - Veg - (eksisterende)
	3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
	6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
	6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
Informasjon - Samferdselslinje	
	Kyststi
	Kyststi (ikke bindende)
Eiendomsgrænse	
	Sikker eiendomsgrænse
	Ikke sikker eiendomsgrænse
Matrikelnummer	
	Matrikelnummer
	MatrikelnummermedSnr
Godkjent byggetiltak	
	Godkjent byggetiltak
Eiendomsinformasjon	
	Eiendom
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
	Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrænse	
	Tooltip - bestemmelsesgrænse
Bygningsinformasjon	
	Bygning
Informasjon og plandokumenter	
	Endelig vedtatt plan
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	



Asker kommune

Kommuneplankart



Målestokk: 1:2000
Dato:30/10-2024
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnet, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepden, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

- I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdelslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

- Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynsone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynsone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn. Se også retningslinje R.13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsone, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
- Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

- 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredd bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssonen drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynssone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240024
Vår referanse: 3615171/25192474
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 100

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1200035	200	24.10.2022	BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSDoknr.: 1200035 Tinglyst: 24.10.2022
STATENS KARTVERK

Dok 109

Vår referanse
21-060555SKJ-JVVI/JDRADato
21.10.2022

Tinglysing - 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Asker (3025)	27	21
Asker (3025)	27	202

Saken gjelder skjønn.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 27 bnr. 202, se side 4 i utdraget.

- Gnr. 27 bnr. 21 gis veirett over gnr. 27 bnr. 202 fram til sin eiendom for inntil to hovedenheter med integrert sekundærenhet.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 DrammenMed hilsen
Vestre Viken jordskifterett
Kjersti Moss Nygård
saksbehandlerVedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpartPostadresse
Postboks 1633, 3007 DrammenBesøksadresse
Grønland 32, Drammen
Arløvevegen 117, NesbyenE-post
jvi:post@domstol.noInternet
www.domstol.noTelefon
33204980Organisasjonsnr.
926727346

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

Tinglysingsutdrag

Sak: 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA
Gnr.: 27
Kommune: Asker
Saken gjelder: Veglova

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.01.2022

Sak nr. ved lagmannsretten: 22-017949SKJ-ELAG

Avsluttet ved lagmannsretten: 07.06.2022

Sak nr. ved Norges Høyesterett: 22-123414SIV-HRET

Avsluttet ved Norges Høyesterett: 13.10.2022

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

SKJØNN

Dato: 07.12.2021

Sted: Jordskifterettens lokaler i Drammen

Sak: 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA

Skjønnen gjelder: Skjønn etter veiloven, innpåkjøp

Skjønnsstyrer: Jordskiftedommer Håvard Hågård

Skjønnsmedlem: Per Olav Granheim

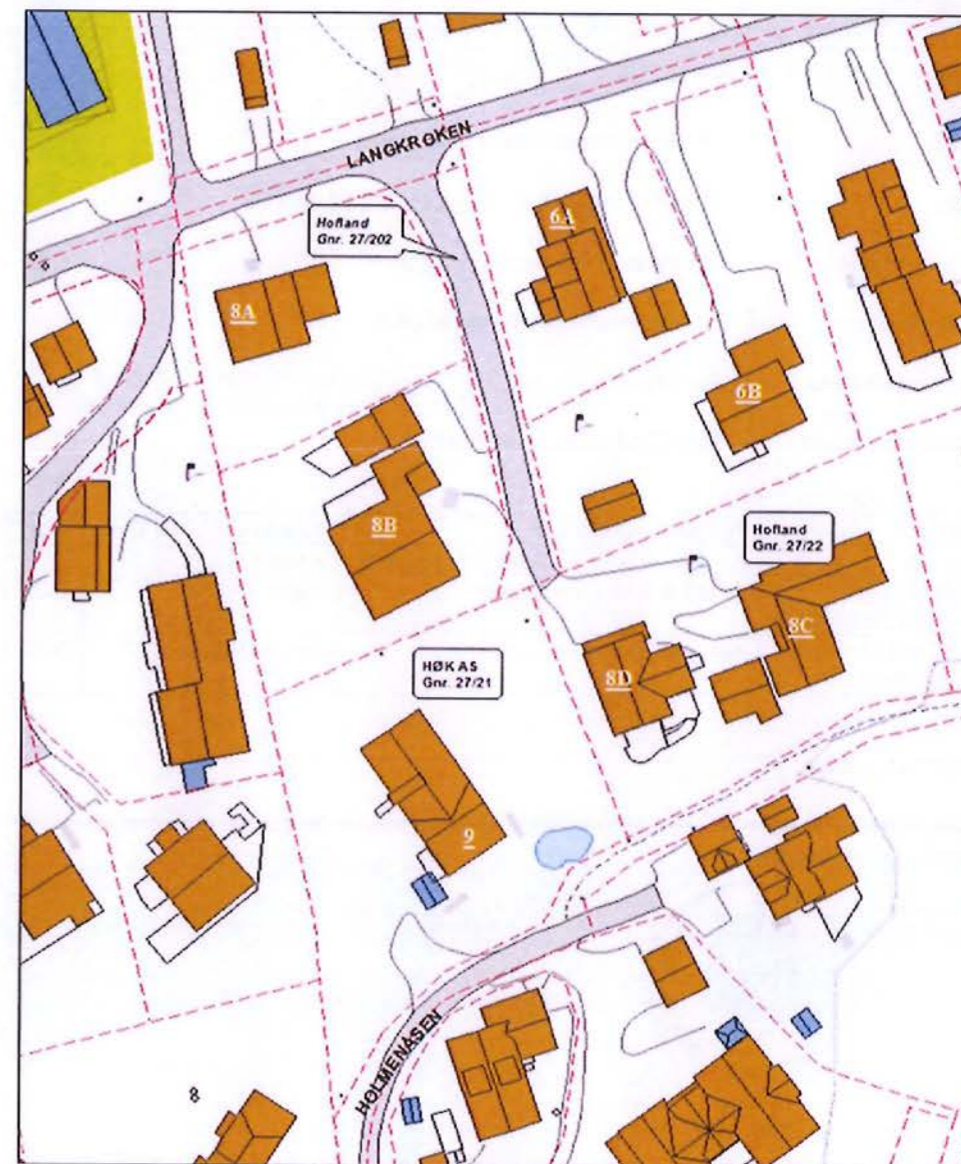
Skjønnsmedlem: Unn Cecilie Jørgensen Raastad

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Høk AS	Advokat Martin Helland Johannessen	Asker (3025)	27	21
Kjell Hofland Sissel Hilda Hofland	Advokat Bjørn Stordrange	Asker (3025)	27	202
Kjell Erik Hofland Eva Hofland	Advokat Bjørn Stordrange	Asker (3025)	27	202

Skjønnen gjelder

Skjønn etter veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 § 53 første ledd andre punktum. Det vil si innpåkjøp i eksisterende vei.

.....



Kart over området med adressenummer påført eiendommene.

.....

Avgjørelsen er enstemmig.

Slutning

1. Skjønnets fremmes.
2. Eiendommen gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å bruke vei over gnr. 27 bnr. 202 fram til sin eiendom for inntil to hovedenheter med integrert sekundærenhet.
3. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å forlenge veien fram til sin tomtegrense.
4. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 skal bidra til framtidig drift og vedlikehold slik det framgår av veiloven § 54, utregnet etter totalt antall boenheter.
5. Som vederlag for veiretten skal Høk AS betale til familien Hofland kr 90 000.
6. Høk AS skal betale i ulempeerstatning for ulemper i byggeperioden kr 40 000. Beløpet forfaller samtidig med tiltredelse av skjønnets, jf. skjønnsprosessloven § 57.
7. Hofland tilkjennes sakskostnader med kr 175 000. Beløpet forfaller til betaling to uker fra forkynning av dette skjønnets.
8. Høk AS skal betale gebyrer til jordskifteretten og utgiftene til skjønnsmedlemmene i henhold til egen avgjørelse.

07.12.2021

Per Olav Granheim (sign.)

Håvard Hågård (sign.)

Unn Cecilie J. Raastad (sign.)

Rett utdrag



Kjersti Moss Nygård
Kjersti Moss Nygård

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Asker (3025)	27	21
Asker (3025)	27	202

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240024
Vår referanse: 3615170/25192469
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 101

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
894885	200	22.8.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240024
Vår referanse: 3615167/25192454
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 102

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503551	200	19.10.2006	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kopi

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstille: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 752 411
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekviert av tinglysing			
Organisasjonsnr	Navn		
920125298	ASKER KOMMUNE		
Adresse Katrineåsvaen 20, 3440 RØYKEN			
Rekviert(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn		
918307044	HØK AS		
Bruksenhe Holmenåsen 148, 1394 NESBRU			
Avgivereiendom(mer)			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
3025	27	21	
Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans			
Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Adresse	Andel
Aktuell eier	HØK AS	Holmenåsen 148, 1394 NESBRU	1 / 1
Ny matrikkelenh			
Knr	Gnr	Bnr	
3025	27	223	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



15.08.2023 13:07

Side 1 av 1



TINGLYST
DAGBOKNR. 503551
19 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Vedrørende felles vann- og eller avløpsanlegg

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på i. Langkroken 8 C og D..... samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr. 27, bnr. 21, og senere utskilte parseller. Samt på eiendom gnr 27 bnr 201 og gnr 27 bnr 22.

Undertegnede som eier av gnr. 27, bnr. 202 og bnr 22 i Asker er sameier i felles vann og avløpsanlegg på i. Langkroken 8 C og D..... samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom. *Per PAB*

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameiere. *Per PAB*

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier, uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor. *Per PAB*
Det avtales slik: 2/5 på bnr 21 og bnr 22 1/5 bnr 201. hver av

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at min adkomst kan tas over, og inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig, uten samtykke av et flertall av sameierne og Asker kommune Teknisk etat. Asfaltering og varmekabler er akseptert og allerede anlagt over felles vann- og avløpsanlegg. Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat.

Asker, 18/10/06... Asker, 18/10/06... *Per PAB*

Gunn Langholen *Per PAB*

Eier av gnr. 27, bnr. 21..... Eier av gnr. 27, bnr. 202 og bnr 22

Fødselsnummer. 131251-..... Fødselsnummer. 080355-.....

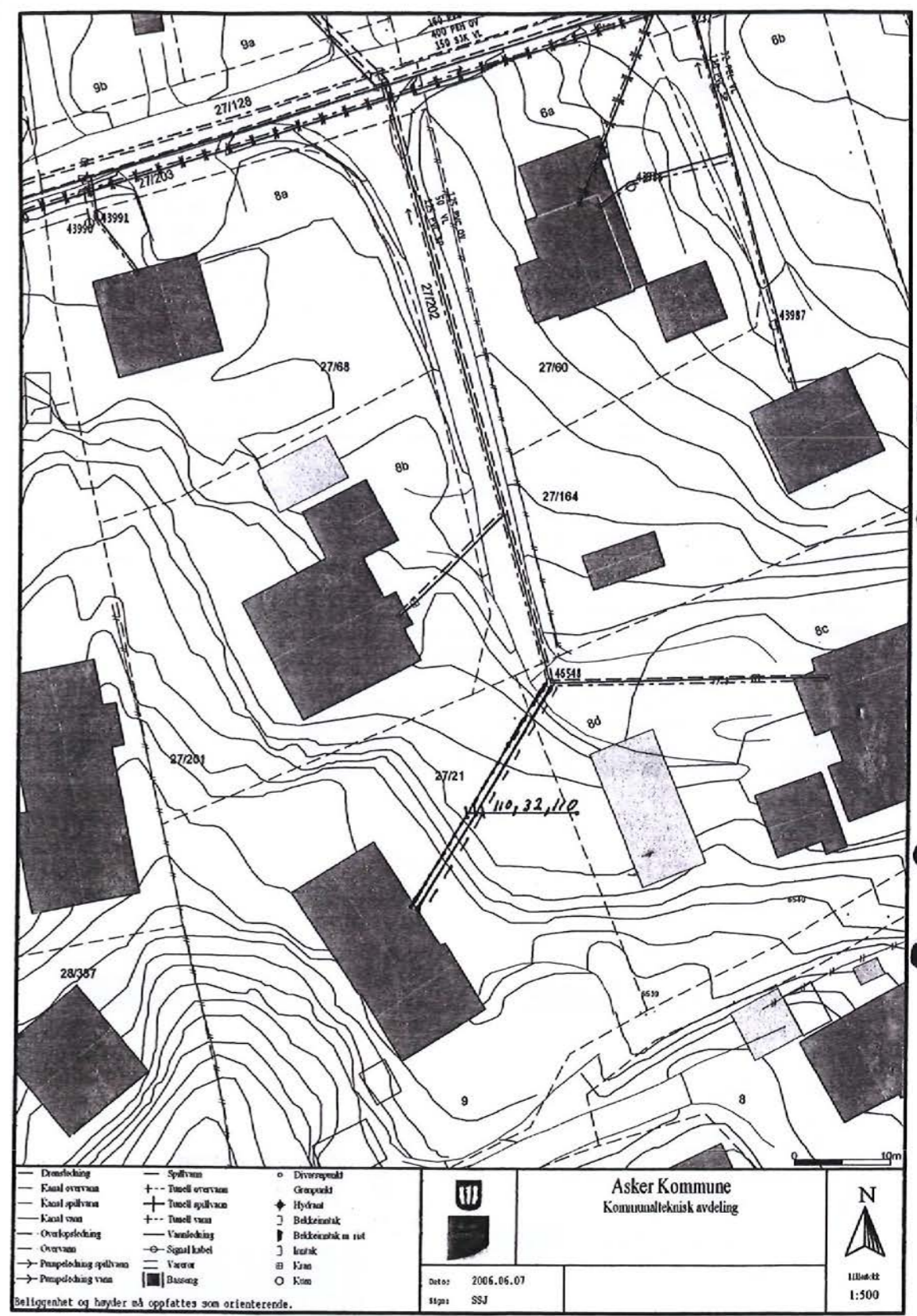
Asker, 18/10-06
Per Henrik Balke
Eier av gnr. 27, bnr. 201
Fødselsnummer 020649-.....



Rettt kopi bekreftes
T. Tange



Doknr: 503551 Tinglyst: 19.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
 V/MATHIAS CARLSEN
 POSTBOKS 282
 1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: 1110240024
 Vår referanse: 3615169/25192464
 Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 104

Dato
 25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 894882 **Embete:** 200 **Registrert:** 22.8.2023 **Rettsstiftelse:** REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

Løpenummer for forretning: 613 752 341
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing	Navn	Adresse
Organisasjonsnr	920125298	Katrineåsvæien 20, 3440 RØYKEN
Rekvirent(er) av forretning	Navn	Bruksenhe
Fødselsdato/Orgnr	HØK AS	Ulik hjemmelshaver: NEI
Avgivereieendom(mer)	Knr	Gnr
	3025	27
	Bnr	Fnr
	21	
Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe
Eierforhold	HØK AS	Holmenåsen 14B, 1394 NESBRU
Aktuell eier		
Ny matrikkelenh	Knr	Gnr
	3025	27
	Bnr	Fnr
	222	
	Andel	1 / 1



Doknr: 894882 Tinglyst: 22.08.2023
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med bruksfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kopi



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240024
Vår referanse: 3615166/25192449
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 105

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28558	100	2.11.1994	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	8	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1994/28558/100
Uthentet 2024-10-25 09:57

Side 1 av 2

Dbnr. 28558

Reg. 2 NRV:1994

Asker og Bærum
herredrett

A V T A L E

Mellom Stein Sonerud, Holmenåsen 14, og Johan Toft, Holmenåsen 8, og Toril Westerholm, Holmenåsen 9, alle 1360 Nesbru, er det inngått følgende avtale:

- Johan Toft, eier av gnr. 27, bnr. 17 i Asker, og Toril Westerholm, eier av gnr. 27, bnr. 21 i Asker, gis rett til å anlegge vei iht. vedlagte kartskisse til sine eiendommer over gnr. 27, bnr. 8 i Asker, eid av Stein Sonerud.
- Gnr. 27, bnr. 17 og bnr. 21 i Asker gis herved også evigvarende veirett over det regulerte område av gnr. 27, bnr. 8 i Asker.
- Gnr. 27, bnr. 17 og bnr. 21 gis rett til følgende over regulert område i tillegg til veirett vederlagsfritt:
 - Sette opp lys/lyktestolper
 - Sette opp søppelstativ.
 - Legge kantsten/forstøttningsmur.
 - Legge asfalt/subbus
 - Beplante veikant mellom hekk og veitrasse med blomster etter ønske.
 - Rett til å legge kabler for TV, telefon, el. kraft, vann og kloakk i bakken.
 - Rett til å sette opp bom/port.
- Johan Toft og Toril Westerholm bærer alle kostnader og alt ansvar ifm opparbeidelse og nivellering av veien samt ansvar og forpliktelser med fremtidig drift og vedlikehold av veien. Toft og Westerholm forplikter seg til å beplante hekk langs veitraseen.
- Stein Sonerud eller senere eiere av gnr. 27, bnr. 8 i Asker, samt eiere av eventuelle fradelte tomter av bnr. 8, gis vederlagsfri tilknytningsrett til den opparbeidede vei dersom det blir aktuelt å benytte denne som adkomst til gnr. 27, bnr. 8, eller fradelte tomter av denne.
Ved eventuell fremtidig tilknytning forplikter bruker seg til å delta på like fot med vedlikehold og drift av veien.
- Johan Toft og Toril Westerholm betaler Stein Sonerud et engangsbeløp stort kr. 50 000,- for den omtalte evigvarende veirett. Av beløpet erlegges kr. 25 000,-, kronertjuefemtusen 00/100, kontant ved underskrift av avtalen. De resterende kr. 25 000,- betales kontant når sprengningsarbeidet skal begynne. Beløpet betales under forutsetning av at utbyggingen av veien blir godkjent.
- Denne avtale tinglyses på alle tre eiendommer for regning av Johan Toft og Toril Westerholm.

Asker, 20/10 1994.

Stein Sonerud

Stein Sonerud

Johan Toft
Heidi Kjos Toft
HEIDI KJOS TOFT

Toril Westerholm



Doknr: 28558 Tinglyst: 02.11.1994 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240024
Vår referanse: 3615168/25192459
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 106

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1200035	200	24.10.2022	BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	27	21	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSDoknr.: 1200035 Tinglyst: 24.10.2022
STATENS KARTVERK

Dok 109

Vår referanse
21-060555SKJ-JVVI/JDRADato
21.10.2022

Tinglysing - 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Asker (3025)	27	21
Asker (3025)	27	202

Saken gjelder skjønn.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 27 bnr. 202, se side 4 i utdraget.

- Gnr. 27 bnr. 21 gis veirett over gnr. 27 bnr. 202 fram til sin eiendom for inntil to hovedenheter med integrert sekundærenhet.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 DrammenMed hilsen
Vestre Viken jordskifterett
Kjersti Moss Nygård
saksbehandlerVedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpartPostadresse
Postboks 1633, 3007 DrammenBesøksadresse
Gronland 32, Drammen
Alfarvegen 117, NesbyenE-post
jvvi@post.domstol.noInternett
www.domstol.noTelefon
33204980Organisasjonsnr.
926727346

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

Tinglysingsutdrag

Sak: 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA
Gnr.: 27
Kommune: Asker
Saken gjelder: Veglova

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.01.2022

Sak nr. ved lagmannsretten: 22-017949SKJ-ELAG

Avsluttet ved lagmannsretten: 07.06.2022

Sak nr. ved Norges Høyesterett: 22-123414SIV-HRET

Avsluttet ved Norges Høyesterett: 13.10.2022

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

SKJØNN

Dato: 07.12.2021

Sted: Jordskifterettens lokaler i Drammen

Sak: 21-060555SKJ-JVVI/JDRA CASA BLANCA

Skjønnen gjelder: Skjønn etter veiloven, innpåkjøp

Skjønnsstyrer: Jordskiftedommer Håvard Hågård

Skjønnsmedlem: Per Olav Granheim

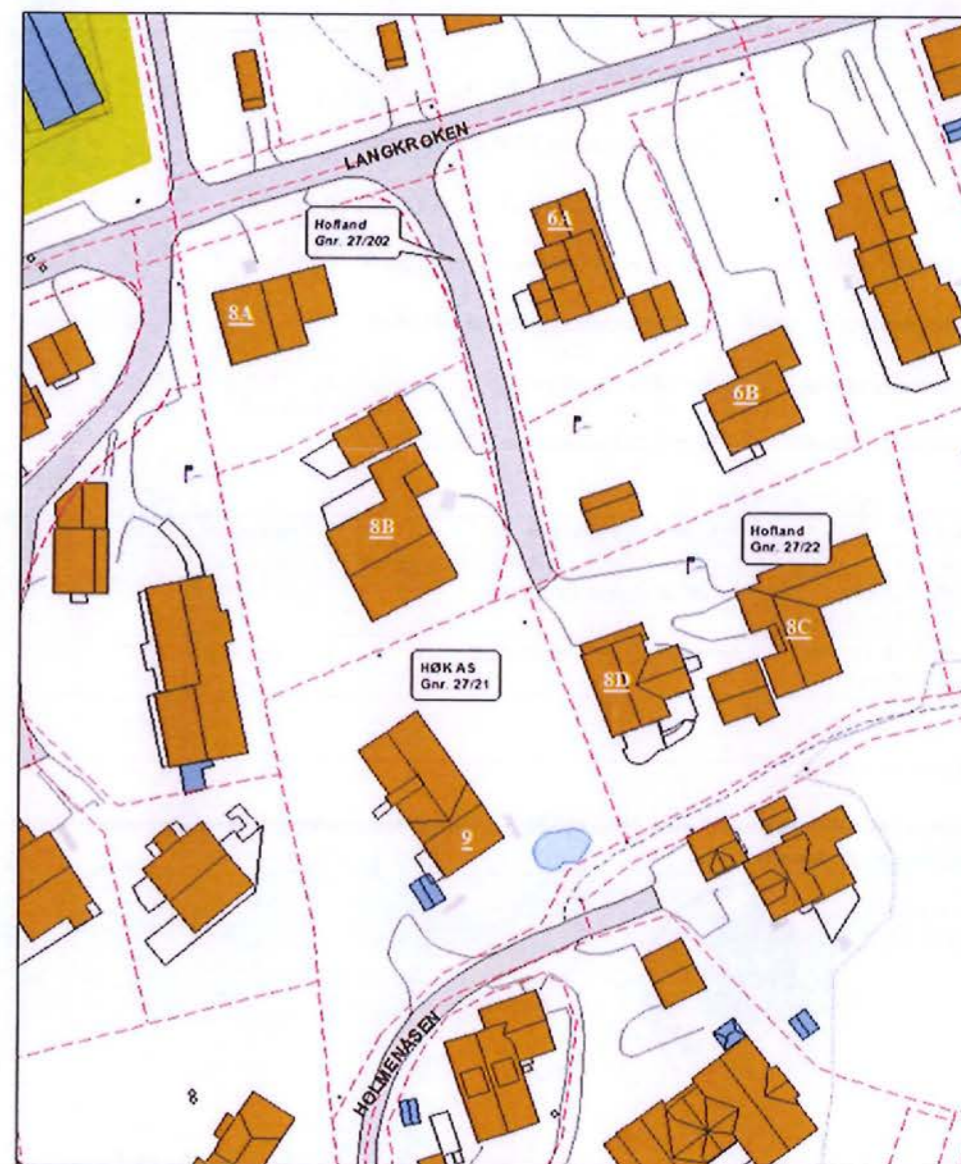
Skjønnsmedlem: Unn Cecilie Jørgensen Raastad

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Høk AS	Advokat Martin Helland Johannessen	Asker (3025)	27	21
Kjell Hofland Sissel Hilda Hofland	Advokat Bjørn Stordrange	Asker (3025)	27	202
Kjell Erik Hofland Eva Hofland	Advokat Bjørn Stordrange	Asker (3025)	27	202

Skjønnen gjelder

Skjønn etter veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 § 53 første ledd andre punktum. Det vil si innpåkjøp i eksisterende vei.

.....



Kart over området med adressenummer påført eiendommene.

.....

Avgjørelsen er enstemmig.

Slutning

1. Skjønnets fremmes.
2. Eiendommen gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å bruke vei over gnr. 27 bnr. 202 fram til sin eiendom for inntil to hovedenheter med integrert sekundærenhet.
3. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 gis rett til å forlenge veien fram til sin tomtegrense.
4. Eierne av gnr. 27 bnr. 21 skal bidra til framtidig drift og vedlikehold slik det framgår av veiloven § 54, utregnet etter totalt antall boenheter.
5. Som vederlag for veiretten skal Høk AS betale til familien Hofland kr 90 000.
6. Høk AS skal betale i ulempeerstatning for ulemper i byggeperioden kr 40 000. Beløpet forfaller samtidig med tiltredelse av skjønnets, jf. skjønnsprosessloven § 57.
7. Hofland tilkjennes sakskostnader med kr 175 000. Beløpet forfaller til betaling to uker fra forkynning av dette skjønnets.
8. Høk AS skal betale gebyrer til jordskifteretten og utgiftene til skjønnsmedlemmene i henhold til egen avgjørelse.

07.12.2021

Per Olav Granheim (sign.)

Håvard Hågård (sign.)

Unn Cecilie J. Raastad (sign.)

Rett utdrag



Kjersti Moss Nygård
Kjersti Moss Nygård

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Asker (3025)	27	21
Asker (3025)	27	202

Vestre Viken jordskifterett

- 4 -

21-06055SSKJ-JVVI/JDRA

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Langkroken 8E, F, G, H
1394 NESBRU

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon