

An aerial photograph of a residential area. A large, irregularly shaped plot of land is outlined in red. This plot is densely wooded with tall, thin trees. To the left of the red-outlined plot, there is a house with a grey roof and a white car parked in the driveway. To the right, a paved road curves around the plot, with another house and a white car visible further along. The surrounding area is a mix of trees and open land.

aktiv.

Røykenveien 350, 1389 HEGGEDAL

**Nær Heggedal sentrum - Boligtomt
i flott boområde. Solrikt og
barnevennlige nær skoler og
offentlig kommunikasjon!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Asker kommune

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 881.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 737
Oppdragsnr.: 1110250093

Nær Heggedal sentrum -
Boligtomt i flott boområde.
Solrikt og barnevennlige
nær skoler

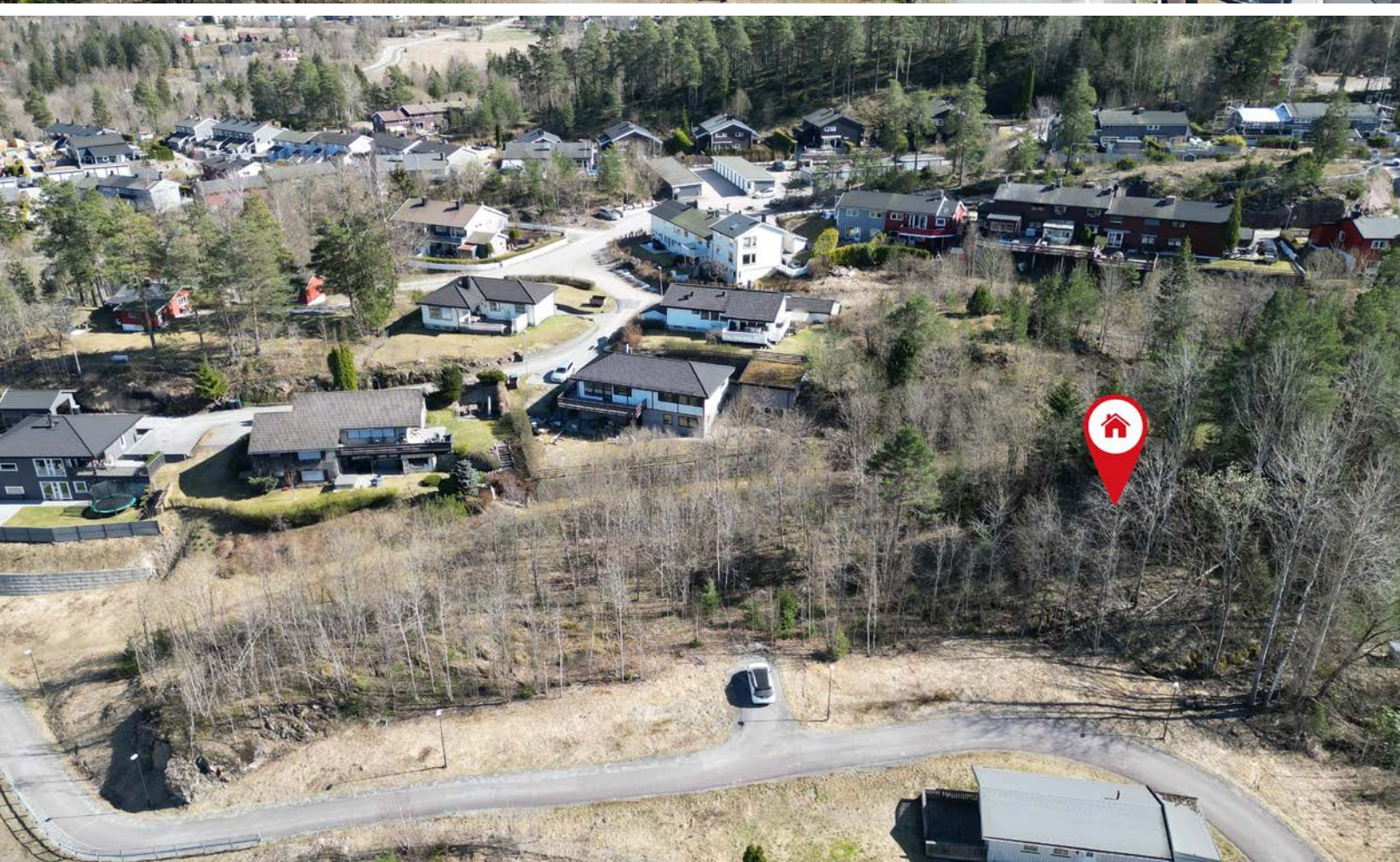
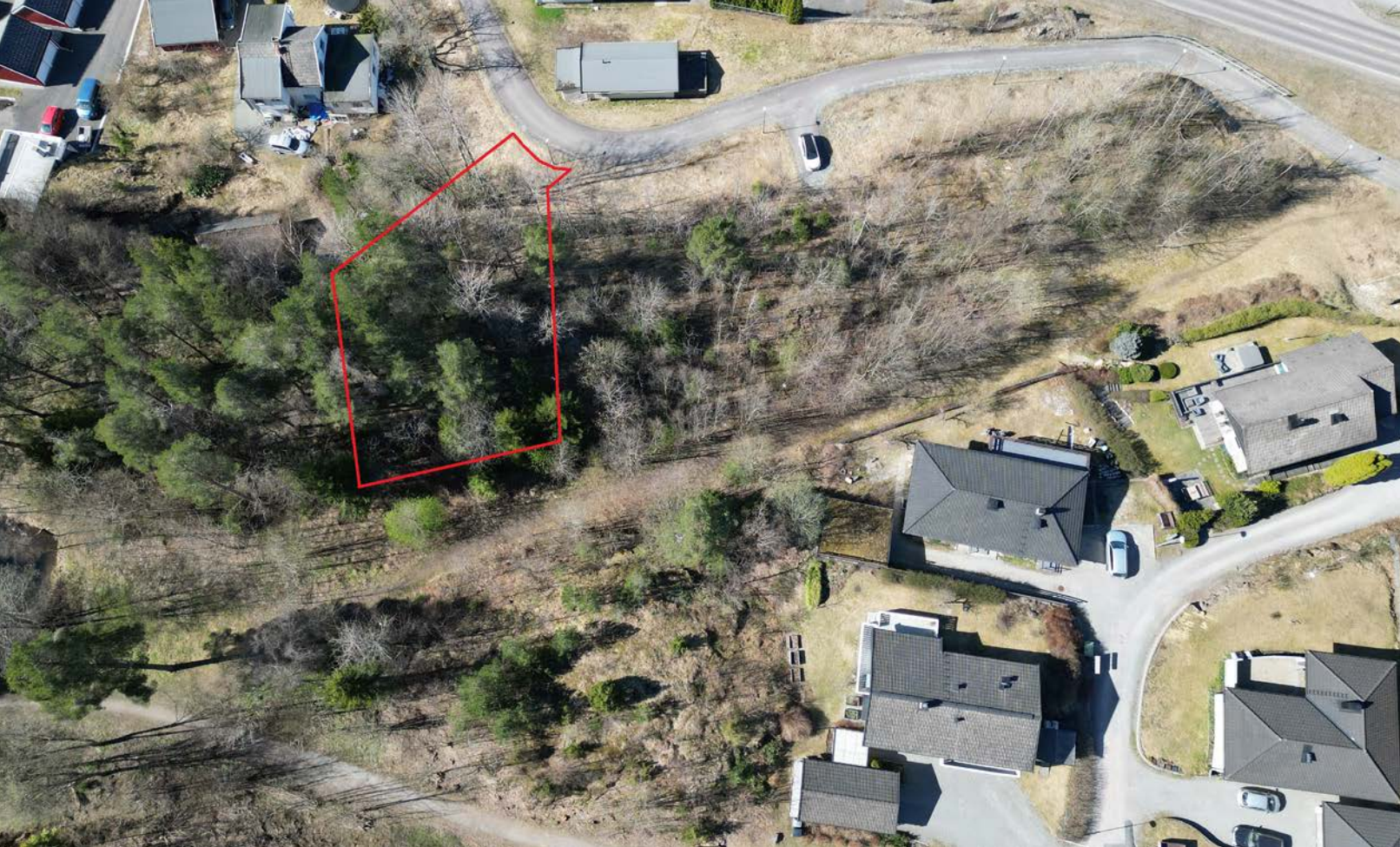
Boligtomt på 881 kvm med attraktiv beliggenhet i barnevennlig boligområde. Landlig beliggenhet, samtidig sentral. Åpent og luftig landskap med kort vei til Heggedal sentrum. Tomten ligger fint til i terrenget med vei, vann og avløp til tomtegrense.

Tilbaketrukket beliggenhet med umiddelbar nærhet til marka og fasiliteter like i nærheten. Et flott område for barnefamilier med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og Heggedal sentrum.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde, samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostander i forbindelse med byggemeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper.

Innhold

Velkommen2
Om eiendommen8
Nabolagsprofil.....23
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 108





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

881.9 m²

Tomtebeskrivelse

Røykenveien 350 er en ubebygget tomt 881 kvm, ideelt plassert i et landlig men samtidig sentralt boligområde. Her har man nærhet til marka, flotte turområder og Heggedal sentrum, som gjør det perfekt for barnefamilier og friluftsjinteresserte. I tillegg gir beliggenheten kort avstand til skoler, butikker og offentlig transport.

Arealet er beregnet og oppgitt i henhold til hva som er opplyst i matrikkelen. Det tas forbehold om eventuelle avvik.

Eiendommen ligger i regulerinsplanen i område B og har følgende bestemmelser:

B OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

a) Innen boligområdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasje. Det kan i forbindelse med 1.etasjes bebyggelse innredes underetasje for beboere hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette, og innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bebyggelse i opptil 1 ½ etasje hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.

Høyde fra ferdig, planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,50 m og for 1 ½ etasjes bebyggelse maks. 5 m. Utnyttelsesgraden skal være maks. U= 0,2 basert på

byggeforskriftenes beregningsmåte. Husets grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. b) På hver tomt skal det for hver familieleilighet anordnes plass for to biler hvorav min. 1 i garasje. Garasje skal vises på situasjonsplanen selv om denne skal bygges senere. Garasjearealet skal være maks. 36 m². For evt. hybelleilighet skal det i tillegg avsettes plass for 1 bil.

c) Innen området for åpen villamessig bebyggelse kan det med bygningsrådets samtykke innredes verksteder o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.

d) Takvinkel på hus fastsettes av bygningsrådet som skal påse at takvinkelen utformes i harmoni med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

Tomten ligger i Generelle boligområder i kommuneplanen: 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 2.2.123

14.3.1Boenheter Der ikke annet er bestemt i den enkelte

reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær 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.

Det er ytterligere bestemmelser i både reguleringsplan og kommuneplan. Kjøper bes gjøre seg kjent med disse bestemmelsene før bud inngis.

Beliggenhet Røykenveien 350 ligger i et etablert boligområde i Asker, like utenfor Heggedal sentrum. Eiendommen har en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, med kort vei til skole, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og et bredt fritidstilbud.

I gangavstand ligger Heggedal barneskole, som nylig er oppført med moderne fasiliteter, samt flere

barnehager – nærmeste er Heggedalsskogen barnehage, cirka 300 meter unna. Ungdomstrinnet sokner til Hovedgården ungdomsskole, som ligger en kort sykkelstur fra eiendommen.

Fritid og aktiviteter Nærområdet tilbyr flere lekeplasser og aktivitetsområder, inkludert gressbaner, sykkelpark (Trans'matorn), tuftpark og volleyballbane. Gjellum idrettsanlegg har klubbhus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. Heggedal har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen fotball, ski, friidrett, allidrett og trim, organisert gjennom GUI SK.

Natur og rekreasjon Eiendommen har kort vei til både marka og Gjellumvannet, som byr på bading, fiske og skøyteaktiviteter i vintersesongen. Kjekstadmarka gir tilgang til et variert turterreng med både sommer- og vinterløyper, samt skiløyper som knytter seg til større løypenett. I nærheten ligger også Vardåsen med alpinanlegg.

Nærhet til Vollen Det er kort kjørevei til Vollen, et kystnært handelssted med butikker, badestrender, marina og tilgang til Kystkulturstien – en prisbelønt tursti langs Oslofjorden. Hurtigbåt til Aker Brygge går året rundt når været tillater det og tar ca. 25 minutter.

Handel og servicetilbud Dagligvarehandel tilbys ved Kiwi og Extra i Heggedal sentrum, hvor man også finner kafé, restaurant, frisører, helsestasjon, legesenter, tannlege og bibliotek.

Om Heggedal Heggedal er et lokalsamfunn i utvikling, ca. 7 km fra

Asker sentrum. Området er et satsingsområde for Asker kommune, og det pågår utbygging av boliger, næringslokaler og nye servicetilbud. Sentrum utvikles som et naturlig knutepunkt i kommunen, med fokus på tilgjengelighet og helhetlig byutvikling.

Adkomst
Se kartskisse.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har god tilgang til offentlig transport. Det er kort gangavstand til både buss og Heggedal togstasjon, hvor toget til Asker tar ca. 9 minutter. Fra Asker går det direkte tog videre til Oslo sentrum (Nationaltheatret) på ca. 18 minutter. I tillegg tilbyr Vollen hurtigbåtforbindelse til Aker Brygge, også i vinterhalvåret.

Diverse
Eiendommen er fradelt fra gnr 79 bnr 1. Servitutter og avtaler som er tinglyst på hovedbølet følger automatisk over på den fradelte parsellen ved deling. Flere av disse er svært gamle og ikke relevante for denne eiendommen. Det vil bli forsøkt gjort en opprydding av grunnboken med sletting av ikke relevante servitutter i forbindelse med salget. Eventuelle rettigheter på annen eiendom som følger av servituttene vil ikke medfølge eiendommen.

Denne avtalen er en privatrettslig kjøpsavtale og gir ingen føringer eller begrensninger med hensyn til utøvelse av offentlig myndighet. Risikoen for å få godkjent eventuelle fremtidige søknader etter plan- og bygningsloven påhviler kjøper. Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg og rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som gjelder eller måtte bli lagt på arealet påhviler kjøper. Kjøper er kjent med at det ikke er gjort noen grunnundersøkelser på eiendommen. Selger tar ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt. Selger fraskriver seg enhver form for forurensning i grunnen uavhengig av hvem som har vært forurenser. Kjøper er kjent med dagens regulering av eiendommen og bærer selv regulerings og bruksendingsrisikoen, herunder ansvar for alle kostnader forbundet med dette.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 600 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil tilkomme for vann, kloakk og renovasjon ved utbygging av tomten. 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

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Info formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
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 tilfredsstiller 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 2025 i Asker kommune / privatboliger:
Vann per m2: kr 153 (inkl. mva).
Avløp per m2: kr 153 (inkl. mva).
Tilknytningsgebyrene blir beregnet ut i fra bruksareal (BRA) og faktureres ved igangsettingstillatelse.

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2025:
Vann per m3: kr. 35,67,- (inkl. mva.)
Avløp per m3: kr. 37,99,- (inkl. mva.)
Vann fastledd: kr. 695,25,- (inkl. mva.)
Du betaler en del av fastleddet hver faktura. Det årlige fastleddet er på kr 2 781.
Avløp fastledd: kr. 715,5,- (inkl. mva.)
Du betaler en del av fastleddet hver faktura. Det årlige fastleddet er på kr 2 862.

Renovasjon
Kommunale avgifter etter gjeldende satser, for 2025:
Priseksempel:
Én husstand, liten beholder til restavfall på 140 liter kr. 5746,- inkl. mva.

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.

Følgende føringer gjelder for småhusbebyggelse i Asker kommune:
I tettbygd område kan ikke brannkummen være lengre unna enn 100 meter fra hovedangrepsvei (ofte hovedinngangen) til boligen.
I brannkummen må også vanntrykk og vannmengde være over et viss minimum. I Asker kommune legges det til grunn for beregning av 100 meter at det er langs vinterbrøytet veg.

Ved ferdigstillelse og overtagelse av boligen må det påregnes kommunale avgifter, kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 79, bruksnummer 737 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:

3203/79/737:

17.06.1870 - Dokumentnr: 909195 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1872 - Dokumentnr: 990071 - Erklæring/avtale
Vedr. rett til vandfallet til fab.drift m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1890 - Dokumentnr: 900110 - Bestemmelse
om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1890 - Dokumentnr: 900111 - Bestemmelse
om veg
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1890 - Dokumentnr: 900112 - Bestemmelse
om veg
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1894 - Dokumentnr: 900080 - Bestemmelse
om vannledn.
Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1895 - Dokumentnr: 900127 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1895 - Dokumentnr: 900128 - Bestemmelse
om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1898 - Dokumentnr: 993954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1900 - Dokumentnr: 900148 - Bestemmelse
om vannrett
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1900 - Dokumentnr: 900149 - Bestemmelse
om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1900 - Dokumentnr: 900150 - Bestemmelse
om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1901 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse
om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1902 - Dokumentnr: 990202 - Bestemmelse
om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902739 - Bestemmelse
om vannledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902740 - Bestemmelse
om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:37
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902741 - Bestemmelse
om vannledn.
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902742 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902743 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:41
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1912 - Dokumentnr: 902744 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1913 - Dokumentnr: 900416 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1914 - Dokumentnr: 902675 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1914 - Dokumentnr: 902676 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:47
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1914 - Dokumentnr: 902677 - Best. om båt/ bryggeplass
Bestemmelse om fiskerett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1916 - Dokumentnr: 960586 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1917 - Dokumentnr: 904989 - Bestemmelse om veg
Vedr. "Markvei"
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1918 - Dokumentnr: 910520 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1922 - Dokumentnr: 900564 - Skjønn
Vedr. Buskeruds fylkes Elektrisitetsforsyn. kraftanl.
Asker-

Hurum
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1923 - Dokumentnr: 910516 - Bestemmelse om vannledn.
Best. om vannbasseng
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1924 - Dokumentnr: 907939 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1926 - Dokumentnr: 900779 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 905283 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1932 - Dokumentnr: 905062 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:56
Bestemmelse om fiskerett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1933 - Dokumentnr: 907390 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1933 - Dokumentnr: 907391 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1933 - Dokumentnr: 907392 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:96
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1934 - Dokumentnr: 904230 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:97
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1935 - Dokumentnr: 904621 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:99
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1935 - Dokumentnr: 904622 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere	Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	15.11.1977 - Dokumentnr: 19163 - Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere
18.03.1936 - Dokumentnr: 910441 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:101 Bestemmelse om båt/bryggeplass Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	21.03.1942 - Dokumentnr: 1540 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	27.05.1960 - Dokumentnr: 1947 - Best. om vann/ kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	23.12.1980 - Dokumentnr: 27562 - Elektriske kraftlinjer Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere
12.11.1936 - Dokumentnr: 910438 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:103 Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	22.12.1942 - Dokumentnr: 904248 - Elektriske kraftlinjer Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	27.05.1960 - Dokumentnr: 1947 - Erklæring/avtale Best. om taubane Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	15.09.1982 - Dokumentnr: 19218 - Erklæring/avtale Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere
02.06.1937 - Dokumentnr: 904455 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:104 Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	17.11.1943 - Dokumentnr: 902727 - Erklæring/avtale Vedr. best. om brønn Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	13.05.1975 - Dokumentnr: 6870 - Fredningsvedtak FREDNINGSVEDTAK Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere ----- Delvis sletting ved arealoverføring Pant frafalt i overført areal Areal som er overført 103 m2 til gnr. 79 bnr. 502 Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere ----- Delvis sletting ved arealoverføring Pant frafalt i overført areal Areal som er overført 103 m2 til gnr. 79 bnr. 502 Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere ----- Delvis sletting ved arealoverføring Pant frafalt i overført areal 210 kvm overført til gnr. 79 bnr. 104 Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	23.01.1998 - Dokumentnr: 1947 - Best. om vann/ kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rettighetshaver Hallenskog Vann & Avløpslag/ Røyken kommune Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere
28.10.1939 - Dokumentnr: 5472 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:106 Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere	03.05.1950 - Dokumentnr: 3570 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:51 Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere		23.10.2009 - Dokumentnr: 803623 - Best. om vann/ kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:191 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere
05.01.1940 - Dokumentnr: 908223 - Bestemmelse om vannledn. Med flere bestemmelser	14.12.1951 - Dokumentnr: 8440 - Elektriske kraftlinjer Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere		14.02.2013 - Dokumentnr: 131883 - Jordskifte Jordskiftesak 0600-2012-0025 Stokker
30.06.1953 - Dokumentnr: 910500 - Elektriske kraftlinjer			

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2015 - Dokumentnr: 268639 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:174
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2015 - Dokumentnr: 809175 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:56
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2021 - Dokumentnr: 1235154 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:74
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:730
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2023 - Dokumentnr: 20302 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 109304 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:737

18.09.2023 - Dokumentnr: 1009329 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:103

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst til offentlig vei via privat
stikkvei og tilknyttet offentlig avløp via private
stikkledninger.

Vann og avløp er etablert til tomtegrensen.
Tilkoblingsavgift tilkommer på vann og avløp. Ved
etablering av underetasje/kjeller kan det kreves
septikpumpe til offentlig nett.

Kjøper plikter selv å sørge for tilknytning til vei, vann
og avløp. Alle utgifter i forbindelse med
tilknytningsavgifter som må betales er ikke inkludert
i kjøpesummen, og må betales av kjøper.

Eiendommen har andel i privat vei, p.t. er det
kommunen som brøyter og strør uten kostnad for
eiendommene som har andel i veien. Det kan ikke
garanteres at denne ordningen fortsetter og
kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold må
derfor påregnes.

Regulerings- og arealplaner
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.arealplaner.no/3203/
dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-)

oppdatert 26.06.2024.pdf
Delareal 976 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 976 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id 0220173C
Navn Heggedalsmarka
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.06.1977
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/
dokumenter/496/173C_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/496/173C_bestemmelser.pdf)
Delareal 845 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn Felt B

Id 02202011018
Navn RV 167 Røykenveien mellom Marie Lillesets
vei og Røyken grense
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.11.2012
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/
dokumenter/2601/2011018_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2601/2011018_bestemmelser.pdf)
Delareal 131 m
RPHensynsonenavnMT
Delareal 48 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende
småhusbebyggelse
Feltnavn B
Delareal 83 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende

småhusbebyggelse

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id 0220173C1
Navn Beb.plan Heggedalsmarka
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.03.1977

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

Kontraktsgrunnlag
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,
gjørne 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
65 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 350 (Omkostninger totalt)
82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 685 050 (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 66 350

Betalingsbetingelser
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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

- Det er avtalt fastprisbasert vederlagt for gjennomføring av salgsoppdraget kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
- 4 000 Dronefoto påløpt
- 2 000 Kommunale opplysninger påløpt
- 4 500 Kommunale opplysninger, kartverk mm nye oppl
- 14 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørshonorar pr tomt
- 20 000 Vederlag tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.

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

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
13.05.2025

Nabolagsprofil

Røykenveien 352 - Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	H. Stordalens vei Linje 285, 286, 295, 296	4 min	0.3 km
	Heggedal stasjon Linje L1	14 min	1.2 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min	29.5 km
	Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	15 min	1.3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 13 klasser	9 min	0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min	6.2 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min	6.4 km

«Perfekt for etablerte barnefamilier»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

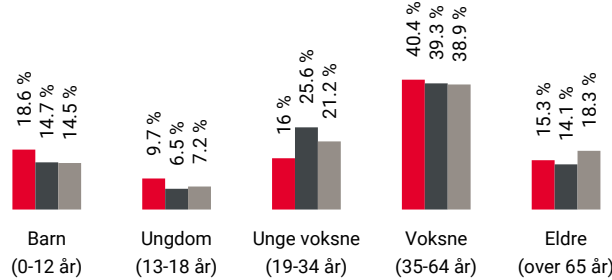


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min	0.3 km
Heggedalskogen barnehage Friluft (3-5 ... 14 barn	7 min	0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ... 72 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	10 min
Coop Extra Heggedal PostNord	14 min
	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Gateparkering

Lett 86/100

Sport

-  Heggedalsmarka ballplass

8 min 

Ballspill0.6 km
-  Heggedalskogen ballbinge

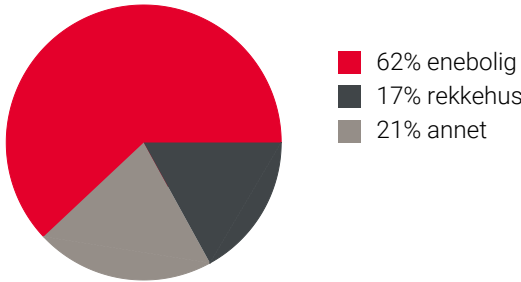
9 min 

Ballspill0.6 km
-  Feel24 Heggedal

10 min 
-  Actic Slemmestad

5 min 

Boligmasse



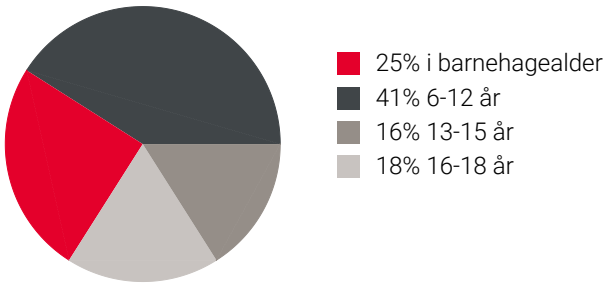
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter

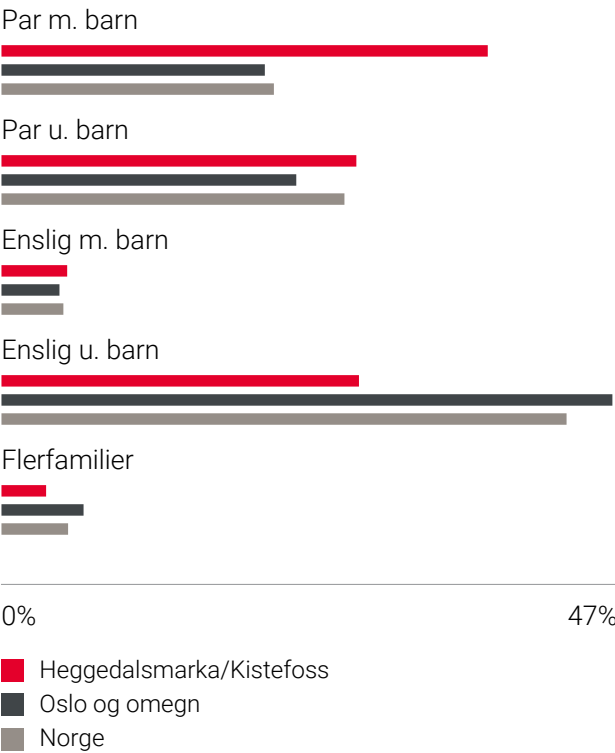
5 min 
-  Vitusapotek Heggedal

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

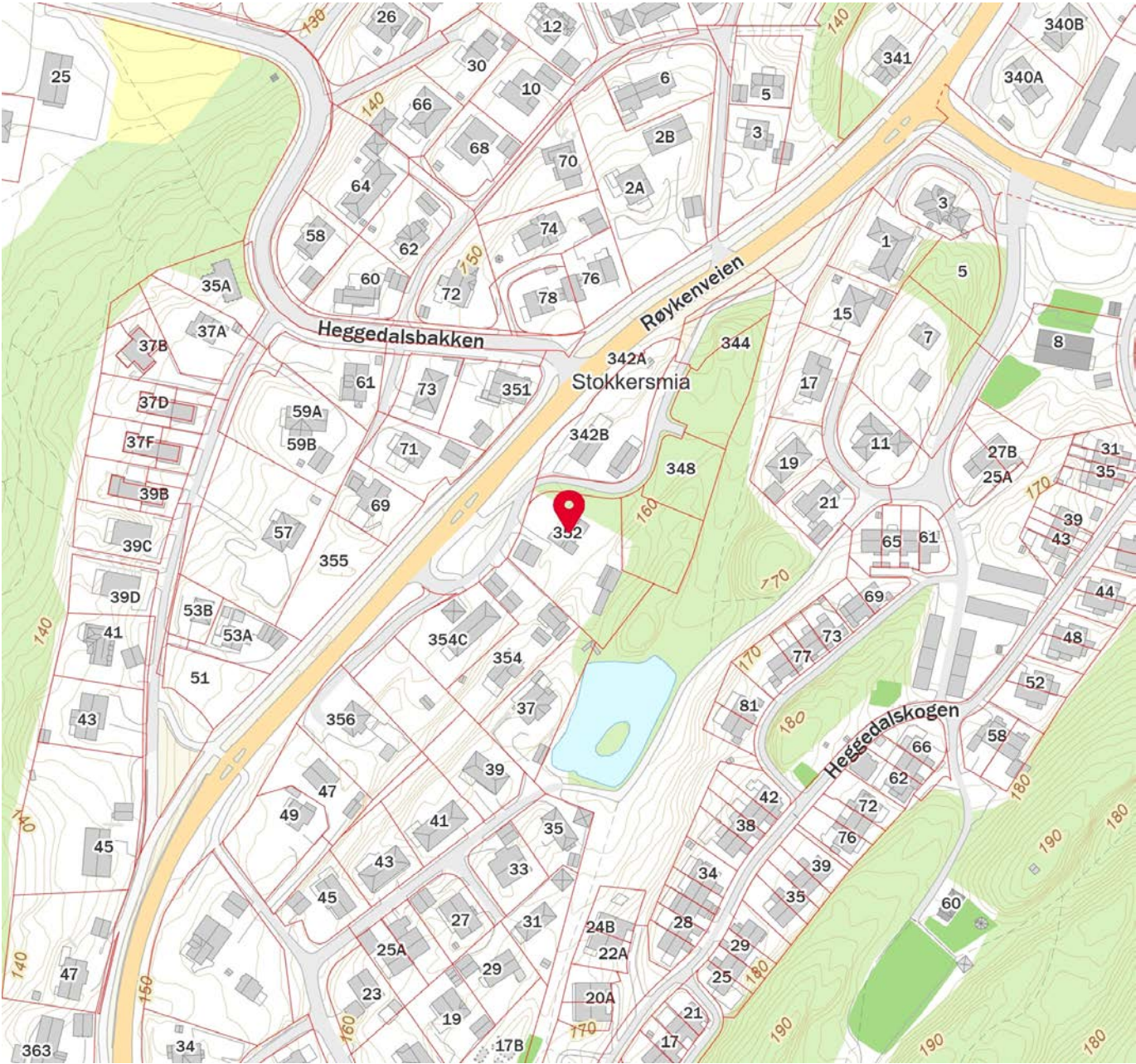


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 737	Kommune:	3203	Asker	

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.01.2023	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	881,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
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 vernerig / 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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	737	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal882 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal881 m² ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220173C
----	----------

Navn	Heggedalsmarka		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.06.1977		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/496/173C_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	844 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Felt navn	Felt B	
Id	02202011018		
Navn	RV 167 Røykenveien mellom Marie Lillesets vei og Røyken grense		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.11.2012		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2601/2011018_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	38 m ²	
	RPHensynsnavn	MT	
	Delareal	38 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Felt navn	B	

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220173C1
Navn	Beb.plan Heggedalsmarka
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1977

173 c

Stadfestet den 06.06.1977

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEGGEDALSMARKA 1. DEL AV GNR. 79, HEGGEDAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen eiendom kan bebygges før det for denne foreligger samlet detaljert tomteodelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomteodeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser. Bygningsrådet kan bestemme annen plassering og møneretning enn vist på planen.

Tomtegrenser og tomtdeling skal kunne justeres etter en mer konkret og detaljert vurdering av situasjonen på det aktuelle tidspunkt.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerede området er delt i :

A- Områder for konsentrert småhusbebyggelse, B- Områder for åpen villamessig bebyggelse, C- Områder for daginstitusjon, D- Områder for forretnings/servicebebyggelse, E- Fellesareal/friområder og F- Felles bestemmelser.

§ 3.

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Boligområdene er angitt på reguleringsplanen som feltene A, B, D, E F G. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden (U) beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene og er som følger:

Felt	Boligtype	Maks U.grad	Etasjetall
A	Tett/lav	0,25	2
B	Tett/lav	0,2	1 + U
D	Tett/lav	0,25	2 + U
E	Tett/lav	0,3	2 + U
F	Tett/lav	0,3	2 + U
G	Tett/lav	0,25	2 + U

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal være min. 1,5 bilplasser pr. boligenhet hvor av 1 garasje

c) Boligbebyggelsen skal tilknyttes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Før feltutbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning.

På samme plan skal vises plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 4.

- B

OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
- a)

Innen boligområdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasje. Det kan i forbindelse med 1.etasjes bebyggelse innredes underetasje for beboere hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette, og innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bebyggelse i opptil 1 ½ etasje hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.
Høyde fra ferdig, planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,50 m og for 1 ½ etasjes bebyggelse maks. 5 m.
Utnyttelsesgraden skal være maks. U= 0,2 basert på byggeforskriftenes beregningsmåte. Husets grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
På hver tomt skal det for hver familieleilighet anordnes plass for to biler hvorav min. 1 i garasje. Garasje skal vises på situasjonsplanen selv om denne skal bygges senere. Garasjearealet skal være maks. 36 m².
For evt. hybelleilighet skal det i tillegg avsettes plass for 1 bil.
- c)

Innen området for åpen villamessig bebyggelse kan det med bygningsrådets samtykke innredes verksteder o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.
- d)

Takvinkel på hus fastsettes av bygningsrådet som skal påse at takvinkelen utformes i harmoni med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5.

- C.

OMRÅDE FOR DAGINSTITUSJON
- a)

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje.
- b)

Før utbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet kotert plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning. På samme plan skal vises lekeplassapparater og annet uteutstyr, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 6.

- D

OMRÅDE FOR FORRETNINGS/SERVICEBEBYGGELSE
- a)

Forretnings/servicebygg skal oppføres på område som er avsatt til dette på planen og med utnyttelsesgrad maks. U=0,3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at en del av 2. etasje innredes til boligformål.
- b)

All parkering, samt av- og pålessing skal foregå på egen grunn. Antall parkeringsplasser skal fastsettes av bygningsrådet etter konkret vurdering av sit.-planen. Som retningsgivende norm skal legges til grunn 1 plass pr 25 m² brutto forretningsareal og 1 plass pr 50 m² brutto kontorareal.
- c)

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7.

- E

FELLESAREAL/FRIOMRÅDE

- a)

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjennelse.
Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesareal/friområde.
Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.
I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.
- b)

I fellesarealene/friområdet kan plasseres lekeinnretning m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet /friområdet, for eksempel parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 8.

- F

FELLESBESTEMMELSER
- a)

Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er vist på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikk sikre.
- b)

Byggelinjen fra Røykenveien og Rustadveien skal være 20 m fra veienes senterlinjer, fra andre offentlige veier 12,5 m og 10,0 m og fra midt felles atkomstvei 8 m. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.
- c)

Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrenget innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Eventuelt gjerde skal ha maks. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.
- d)

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- e)

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- f)

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plasseres min. 6,0 m fra kjørebanelant.
- g)

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.
- h)

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

173c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20.11.2012 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 29.11.2012

For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FV 167 – RØYKENVEIEN MELLOM MARIE LILSETHS VEI OG RØYKEN GRENSE
PLAN DATERT 26.05.11, SIST REVIDERT 28.09.12
ASKER KOMMUNE

Endret 5.11.2013, DS 13/1192

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Bedre framkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende langs Røykenveien fra Marie Lilleseths vei til Røyken grense, med etablering av gang- og sykkelvei, planskilt fotgjengerkryssing mellom Rustadveien og Heggedalsbakken og stengning av direkte adkomster til Røykenveien.
- Støyskjerming av boliger med støynivå over 65dB.
- Tilrettelegge for fortetting av eksisterende boligeiendommer.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Samferdselsanlegg

Kjørevei

Annen veigrunn

Vei – felles adkomst

Fortau/gang- og sykkelvei

Leskur

Kollektivholdeplass

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Grønnstruktur

Turvei

Hensynssone

Omforming/midlertidig trafikkområde

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Støy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy; Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Alle eksisterende boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{dcn}65 dB på uteplass. Alle nye boenheter i felt B1 skal ha støynivå mindre enn L_{den}55 dB på uteplass. Arealer hvor trafikkstøyen overskrider disse grenseverdiene må støyskjermes med fysiske tiltak.

Det skal gjennomføres fasadetiltak for boliger m ed utendørs støynivå over L_{den}65 dB som ikke får effekt av støyskjerm/lokal støyskjerm.

Tiltak for støyskjerming av bebyggelsen, som vist på plankartet, skal etableres samtidig med veianlegget.

3.2 Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over planum. Frisiktsone skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Veianlegget med gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, bussholdeplasser, leskur, støyskjermingstiltak, beplantning, mur og øvrige elementer, som inngår i veianlegget, skal opparbeides under ett. Fotgjengerkryssingene skal ha en helhetlig utforming iht notat fra Statens vegvesen datert 15.05.2012.

4.2 Murer skal etableres som stablesteinsmur av Røykengranitt. Steinhøyden skal være maks. 50 cm med fallende lengder. Murene skal settes i forband. Der plasshensyn eller beplantningsmessige årsaker gjør bruk av stablesteinsmur ugunstig, kan murer tillates utført i plasstøpt betong.

4.3 Alle direkte adkomster til Røykenveien, markert med "stenges" i plankartet, skal stenges samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.

4.4 Belysning, armaturer, stolper og annen veimøblering skal ha en enhetlig fargesetting, kfr. Asker kommunes veibelysningsnormal, grønn RAL 6009

4.5 Gang- og sykkelvei skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Ved beplantning innen planområdet skal pollenrike trær og planter unngås.

4.6 Adkomsten til eiendommene 79/567, 79/41, 79/207og 79/110 skal etableres ved at parsellene har bruksrett til å kjøre på gang- og sykkelveien fra Røykenveien (krysset ved Grodalsåsen) og frem til og langs boligene.

- 4.7 Undergang under Røykenveien med tilhørende trapp, skal etableres, og utføres i henhold til Asker kommunes vei- og gatenormal.
- 4.8 Trafikkøyer skal utføres i smågatestein
- 4.9 Kjøreveier, som på plankartet har påskriften f_adk (felles adkomst), skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med veianlegget der de betjener eksisterende boliger og før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse der de betjener ubebygde tomter.

§ 5 Bygeområde - område B1, frittliggende boliger, parsell 1-6, 7

- 5.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonsbolig på maks. 80m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, i henhold til vei- og gatenormal for Asker kommune, medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
- 5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m, eller 6m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m eller 3,5m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mindre eller lik 40 grader. En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1 /3 av fasadens lengde.
- 5.3 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terreng høyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 5.4 Før området tillates delt eller bebygd, skal veianlegget med gang- og sykkelvei langs Røykenveien være etablert.
- 5.5 Statens vegvesen skal ha tilgang til støyskjermer for vedlikehold.

§ 6 Bygeområde – område B2, frittliggende boliger

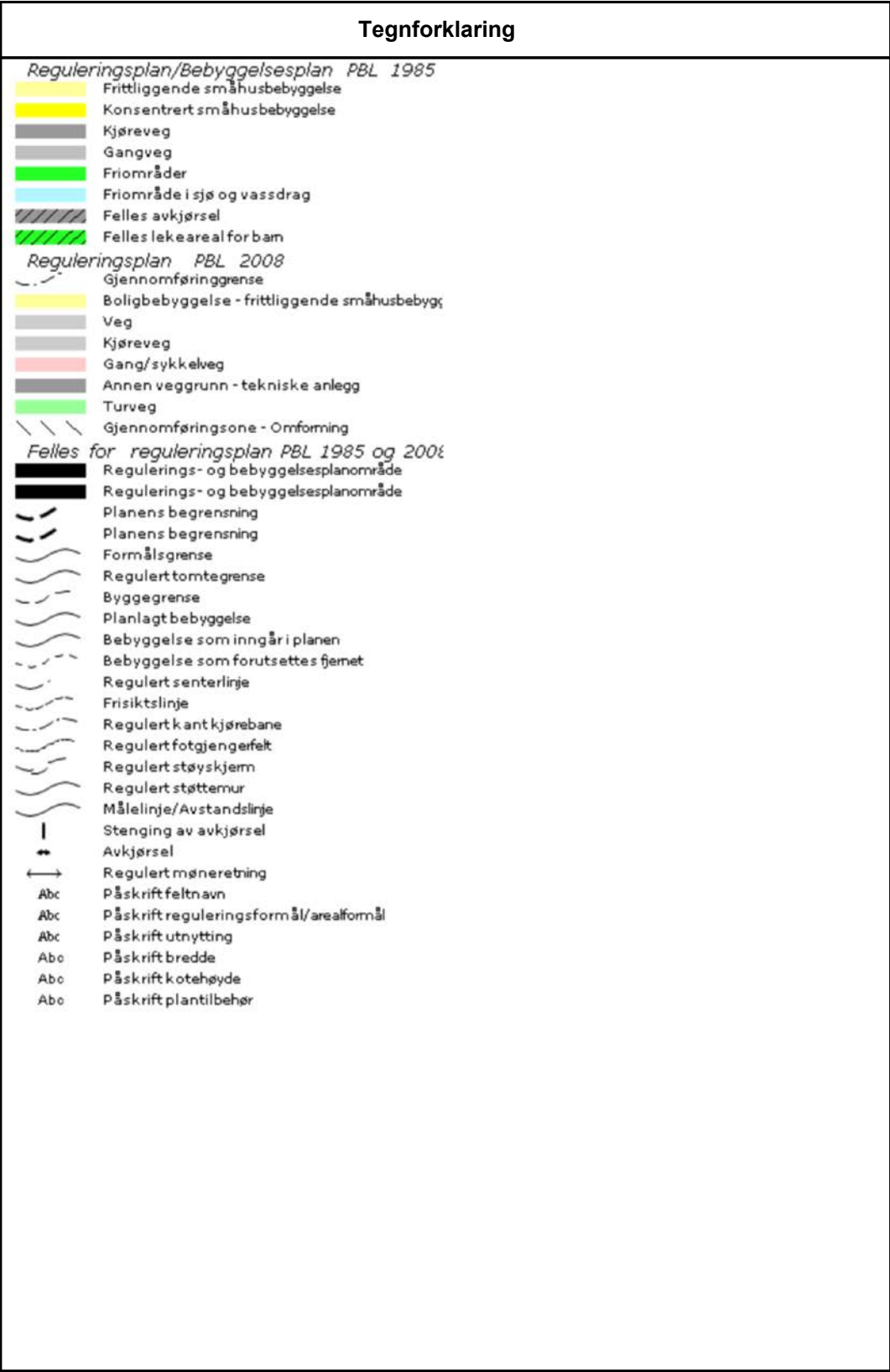
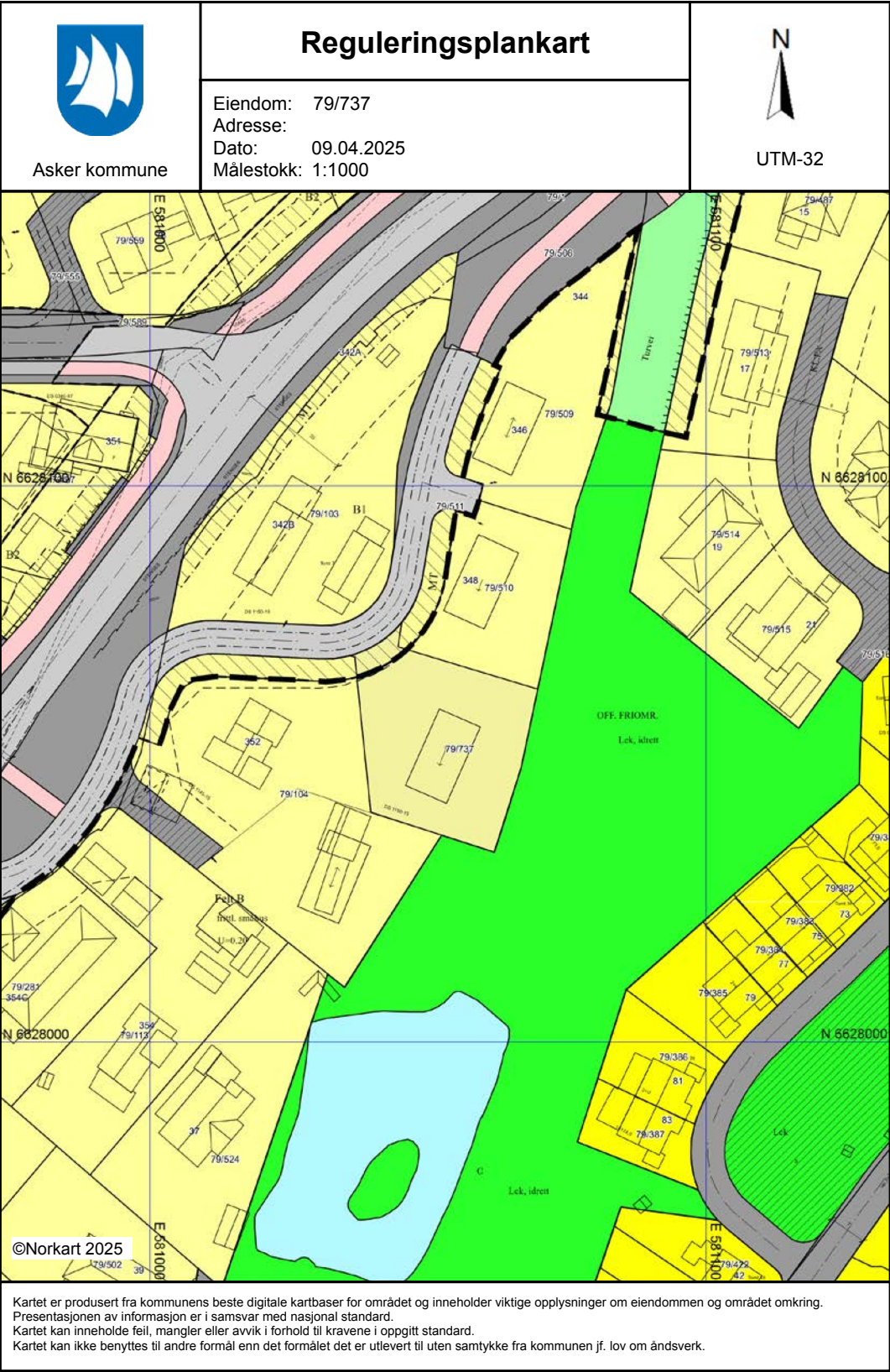
- 6.1 Bestemmelser i reguleringsplaner for tilliggende områder gjelder.
- 6.2 Statens vegvesen skal ha tilgang til støyskjermer for vedlikehold
- 6.3 For eiendom med gbnr 79/47 skal det sikres minst 2 meter fri bredde mellom støyskjerm og grunnmur/fundament på bolig. Grenser for veiformålene kan justeres mot øst tilsvarende denne forskyvningen.
- 6.4 Det skal benyttes glass eller tilsvarende øverst i støyskjerm langs gbnr. 79/47 for å ivareta lysforhold for eksisterende hus på eiendommen.

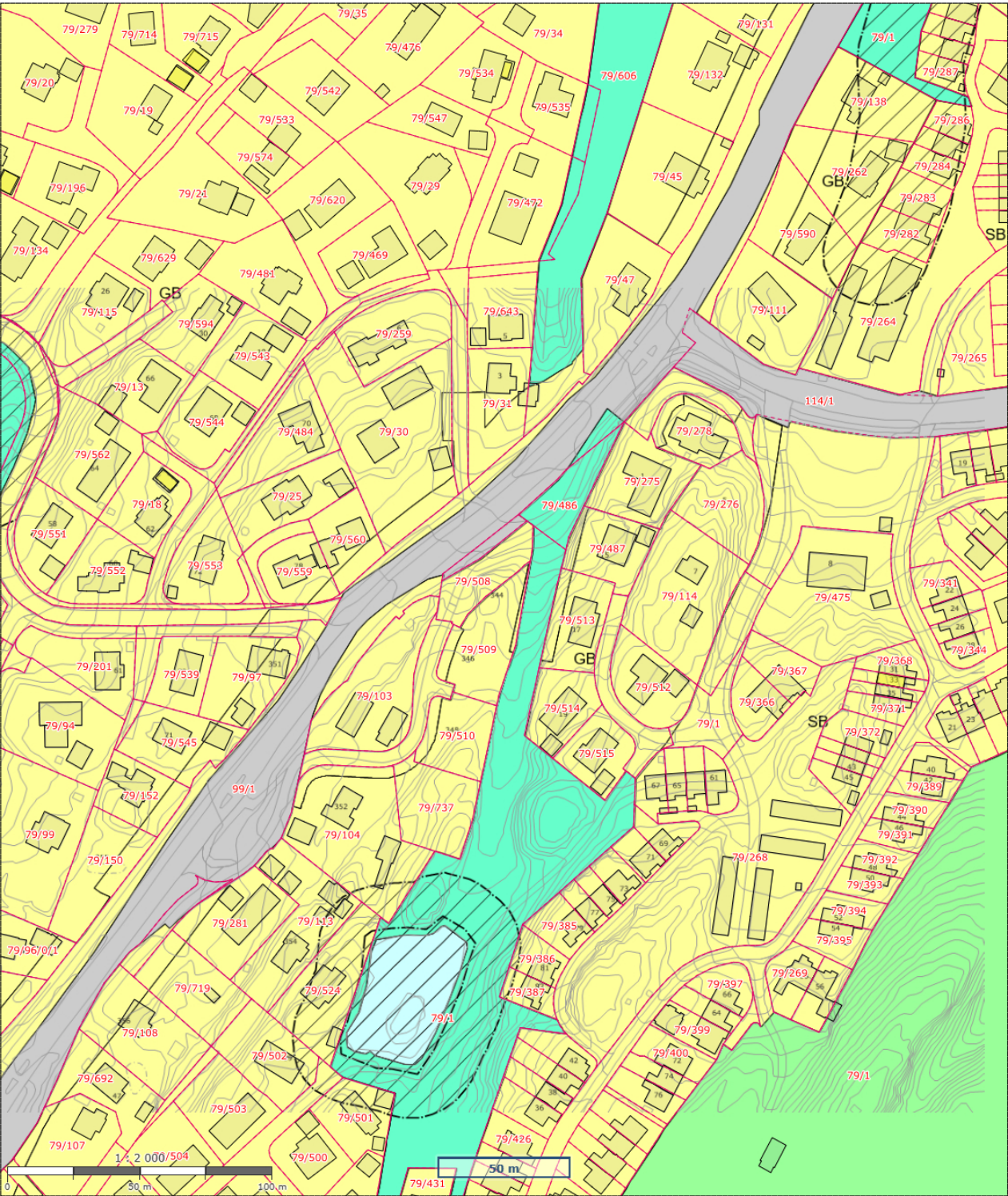
§ 7 Grønnstruktur, turvei

- 7.1 Terrenginngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

§ 8 Hensynssone, omforming/midlertidig trafikkområde

- 8.1 Området kan nyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av veianlegget. Området istandsettes og tilbakeføres hjemmelshaver i eier etter at tiltaket er ferdigstilt.







Asker kommune

Kartutsnitt



N

Målestokk: 1:2000
Dato:23/4-2025
Format A4

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

Kommuneplan - Arealformål

Az Generell påskrift - Linje

Planområde kommuneplan

KpArealGrense

KpAngittHensynGrense

KpBestemmelseGrense

KpAngittHensynSone

Az KpBestemmelseOmråde

- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sje og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

Kyststi

Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

Sikker eiendomsgrense

Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon - Juridiske linjer

Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

Endelig vedtatt plan

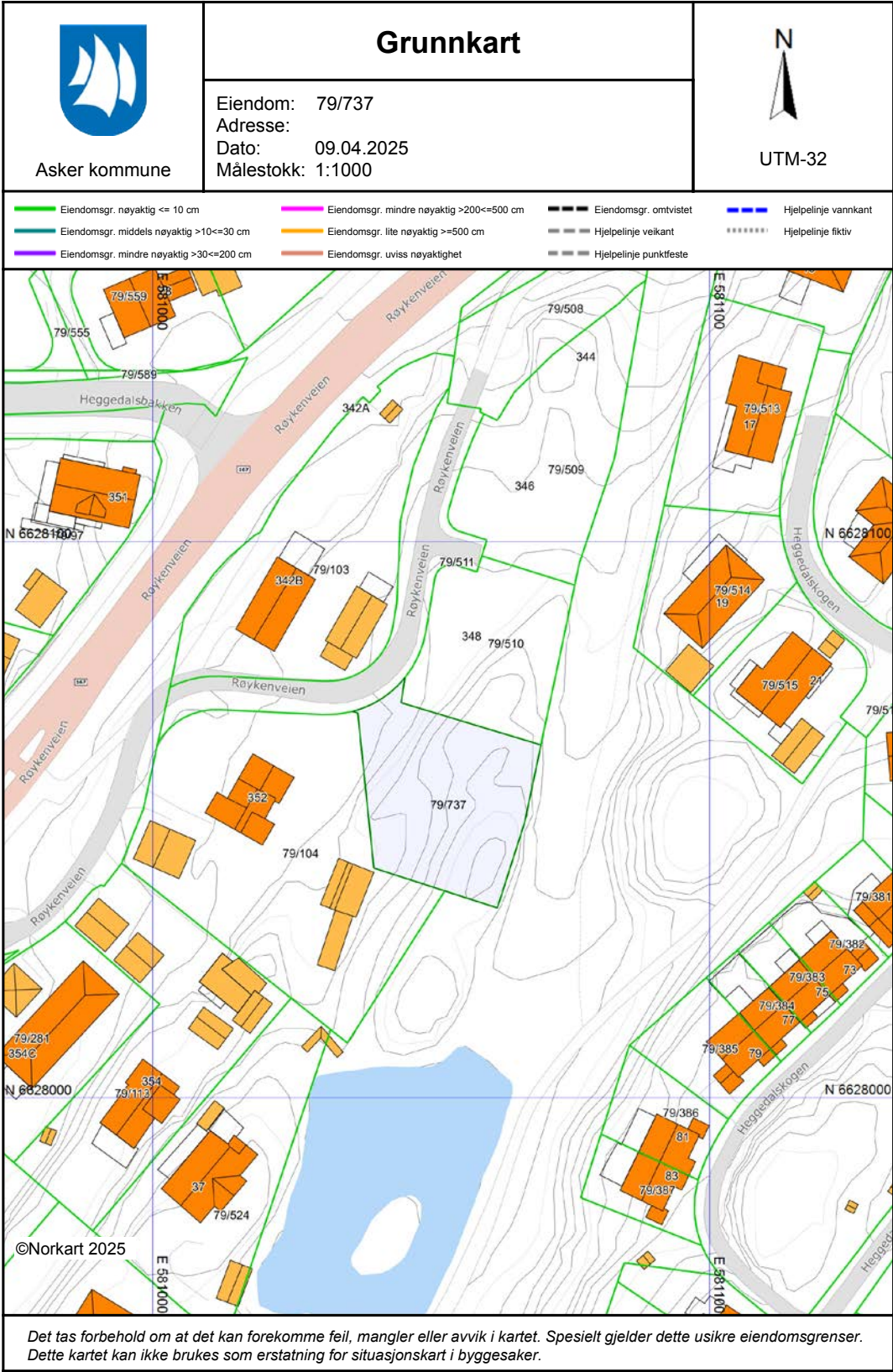
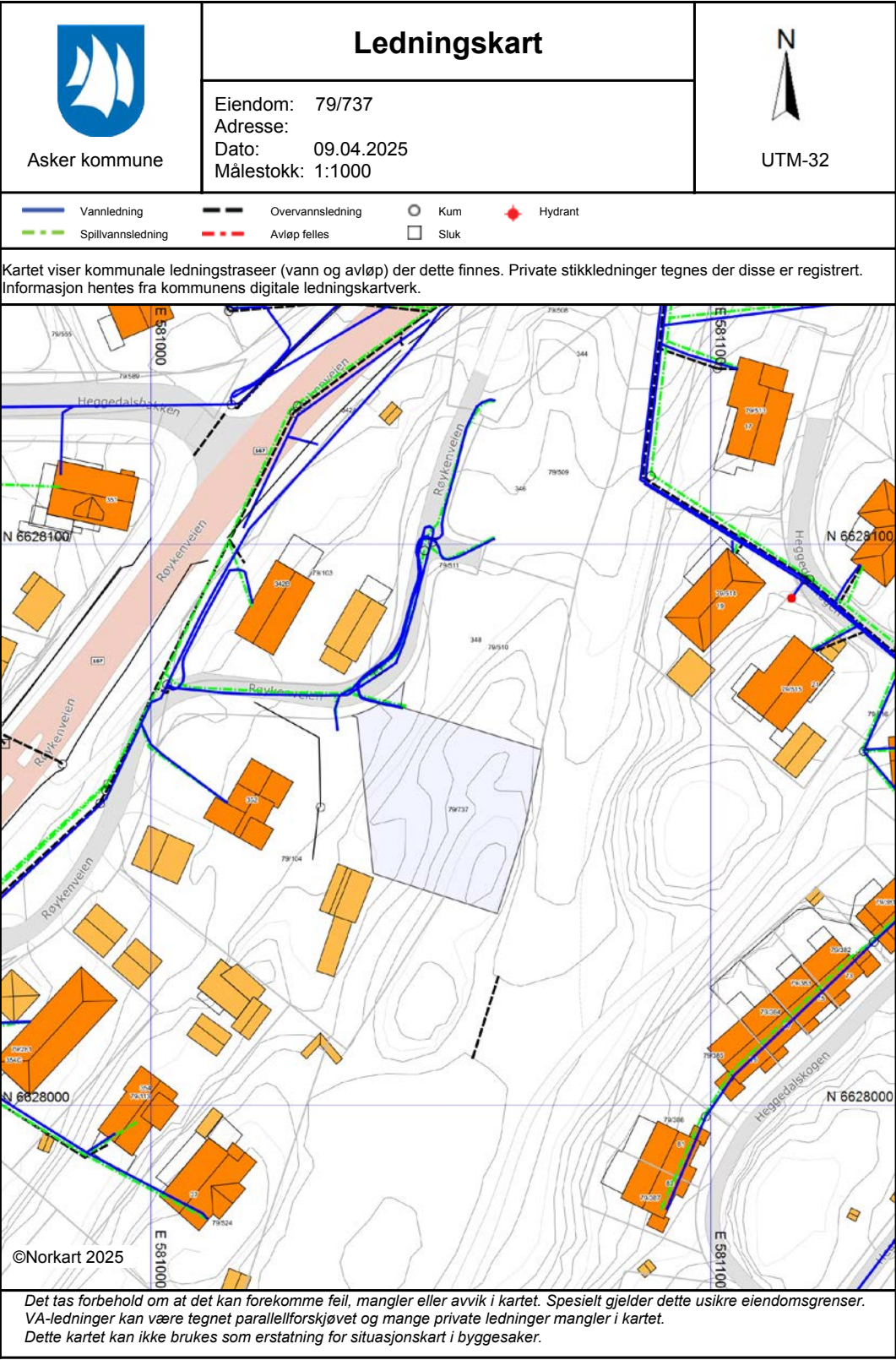
Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommuneplan - Infrastruktursoner

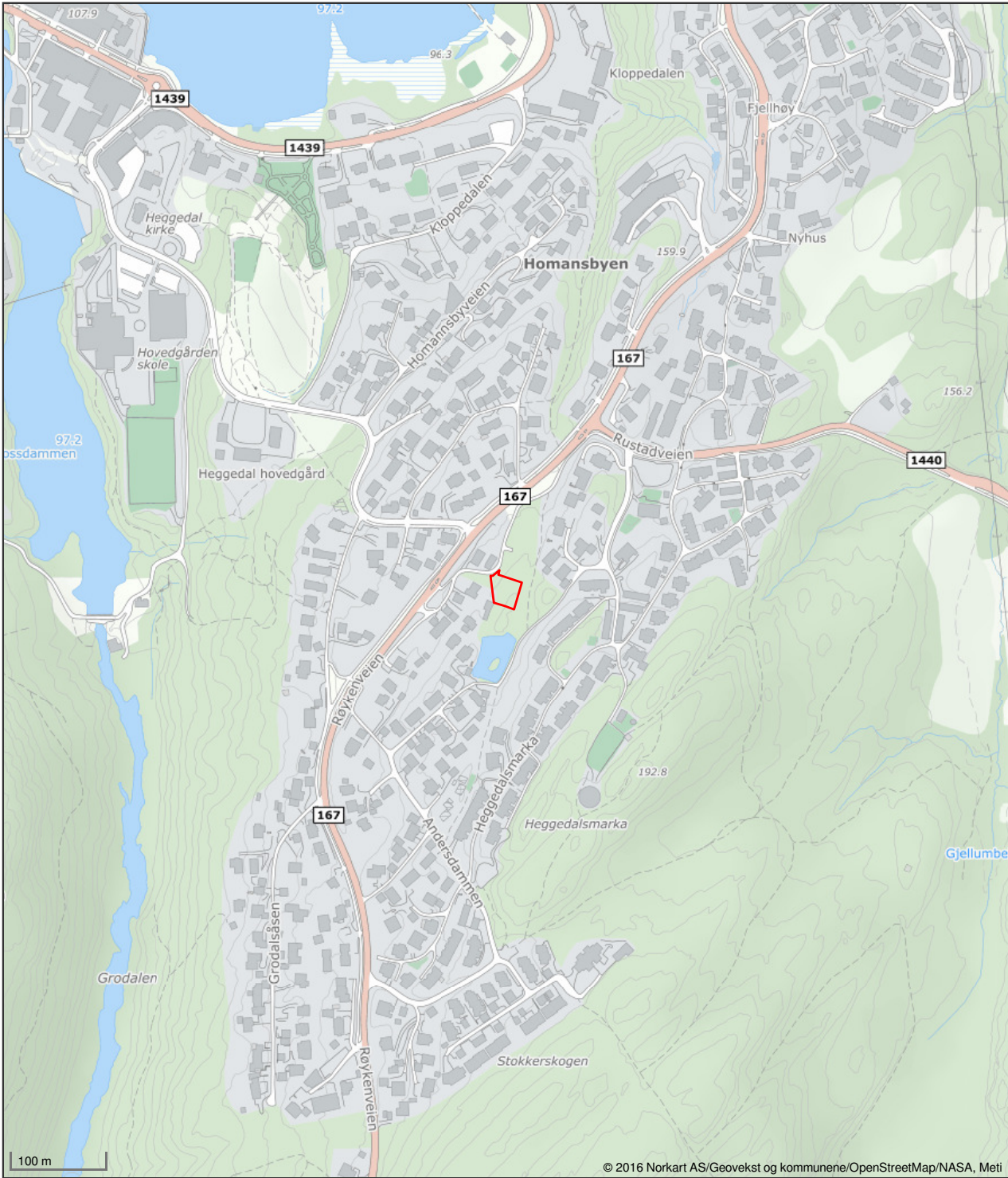
Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Faresoner



Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/737//

Utskriftsdato: 09.04.2025



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.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

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 friluftsformål (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 kartgrunnlaget, 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 Båstø, 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 sjø ³ , 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 sjø ³ , 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 gjeldene 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 ivaretatt 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 tekniskinfrastruktur/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 – Slependsen, 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: a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert. c. 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: a. Nord for nullvekstlinjen ¹ 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. b. 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 c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetres 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. d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav. e. 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 a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført. b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum). c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal: 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert. 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet. d. 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: a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8 b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13 c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:
1. 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 grense ¹ 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 byggteknisk 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.
1. 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 fordrøyningsareal skal avsettes i plankart ¹ .

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 trær ¹ 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 samferdselslinjen 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: a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk. c. 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: a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges. b. 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: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ² b. Alle boenheter (<i>primære og sekundære</i>) har en stille side (støynivå opp til L _{den} 55 dB utenfor fasade) c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L _{den} 55 dB utenfor vindu) e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes f. 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: a. 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. b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) c. 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: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ²
--

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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:

- 1. Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- 2. 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 mellomlagring 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: a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon. b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås. c. 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 Vassdrag ¹ (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:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. 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:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. 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:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. 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 tillat 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, tradisjonslokaliteter, 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 tradisjonslokaliteter 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 ihht. 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 grøntareal ¹ 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)

- a. 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).
- b. 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.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. 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.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. 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)

- a. 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.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. 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.
- d. 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:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. 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.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. 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:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 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:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. 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:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. 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:

- a. 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.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. 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 vekstområder ¹ , 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 boenhet ¹ 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: a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas. c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom ¹
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 naboeiendom ¹ , forutsatt at: a. 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. b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. 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: a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA. b. 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. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m. e. 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). f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål. g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold. h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei. i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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: a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet, b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei. c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. 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.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. 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:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. 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 Golfsenter – 1.6.2004
 - b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing 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:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. 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.
- c. 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.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 3. 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.
- 4. 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:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- c. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. 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 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 1,5m 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 utnytting 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: a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget. c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø. d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø. e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. f. 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
1. 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: a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard. c. Det er opparbeidet trygg skolevei ³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud. d. 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 strøgsgater ¹ 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 trafiksikre 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 strøgsgate.

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 Nærnes 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: a. Området reguleres b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan. c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken d. 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 allmennhetens 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 landbruk ¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse ² , 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, slåtteeenger, 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 Brjør vann 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 spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone 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 utnyttning 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 frilufts- 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 utnyttning 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 frilufts- 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 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. 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 friluft- 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. <i>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.</i> <i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i> <i>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.</i>
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, hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass. <i>Opplysning:</i> <i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i>
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.

<i>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.</i>
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. <i>Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.</i>
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 hensynsone 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 trær ¹ 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: a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes. b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke. c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares. d. 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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann). Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann 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 byggteknisk 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 hensynsone 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. Hensynsone 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 - Avvikstoy #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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 737 i 3203 ASKER kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	10.12.2025 kl. 14.28	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	10.12.2025 kl. 14.27	

Adresse(r) :
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1947/4135-1/100 23.07.1947	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
----------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1922/900564-1/100 13.01.1922	SKJØNN Vedr. Buskeruds fylkes Elektrisitetsforsyn. kraftanl. Asker- Hurum GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 1
1953/910500-1/100 30.06.1953	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 1
1975/6870-1/100 13.05.1975	FREDNINGSVEDTAK FREDNINGSVEDTAK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 1
2011/1047026-1/200 14.12.2011	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING Areal som er overført 103 m2 til gnr. 79 bnr. 502 Pant frafalt i overført areal
2014/1092953-1/200 11.12.2014	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING på 1083,7 m2 fra gnr. 79 bnr. 1 til gnr. 79 bnr.

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 737 i 3203 ASKER kommune

	648. Pant frafalt i overført areal
2016/205821-1/200 09.03.2016	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING 210 kvm overført til gnr. 79 bnr. 104 Pant frafalt i overført areal
2013/131883-1/200 14.02.2013	JORDSKIFTE Jordskiftesak 0600-2012-0025 Stokker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 1

GRUNNDATA

2023/20302-1/200 06.01.2023 09:24	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 1 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/109304-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 737

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/1009329-1/200 18.09.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 103 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------------------------	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018254	26.04.2025	1110250093

Om dokumentet

Ident
2023/1009329/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

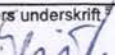
Innsenders navn (rekvirent): Asker kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1009329 Tinglyst: 18.09.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Katrineåsveien 20	
Postnummer: 3440 Poststed: Røyken	
Fødselsnr./Org.nr. 920 125 298	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Viken fylkeskommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 921 693 230

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	79	103		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3025	Asker	79	509		
	3025	Asker	79	510		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				



Dato 11.12.2023	Hjemmelshavers underskrift 
--------------------	---

VIKEN
FYLKESKOMMUNE

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Gbnr. 79/509, 79/510 og 79/737 gis med dette rettighet til adkomst over del av gbnr. 79/103 som ligger delvis innpå adkomstveien til gbnr. 79/509, 79/510 og 79/737.

Rett til adkomst gjelder frem til veien blir bygget i samsvar med reguleringsplan for Rv.167 Røykenveien mellom Maria Lillesets vei og Røyken grense, vedtatt 20.11.2012, planid: 02202011018.

Rettigheten kan ikke slettes for uten samtykke fra hjemmelshaver til gbnr. 79/509, 79/510 og 79/737.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Noter:

1)

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2)

Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.

3)

Eiendommen hvor rettigheten ligger.

4)

Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5)

Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6)

Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7)

Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8)

Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017805	23.04.2025	1110250093

Om dokumentet

Ident
2013/131883/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

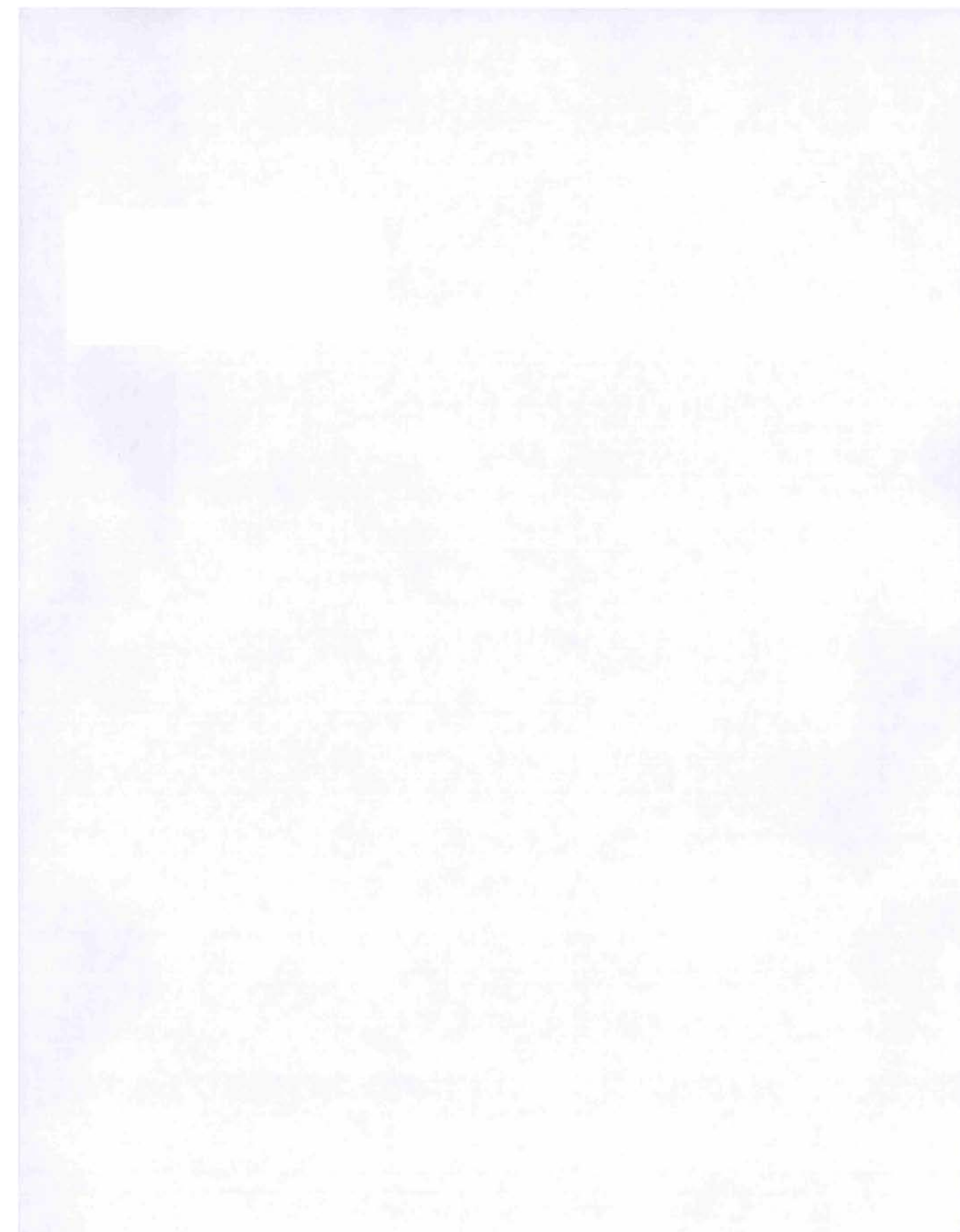
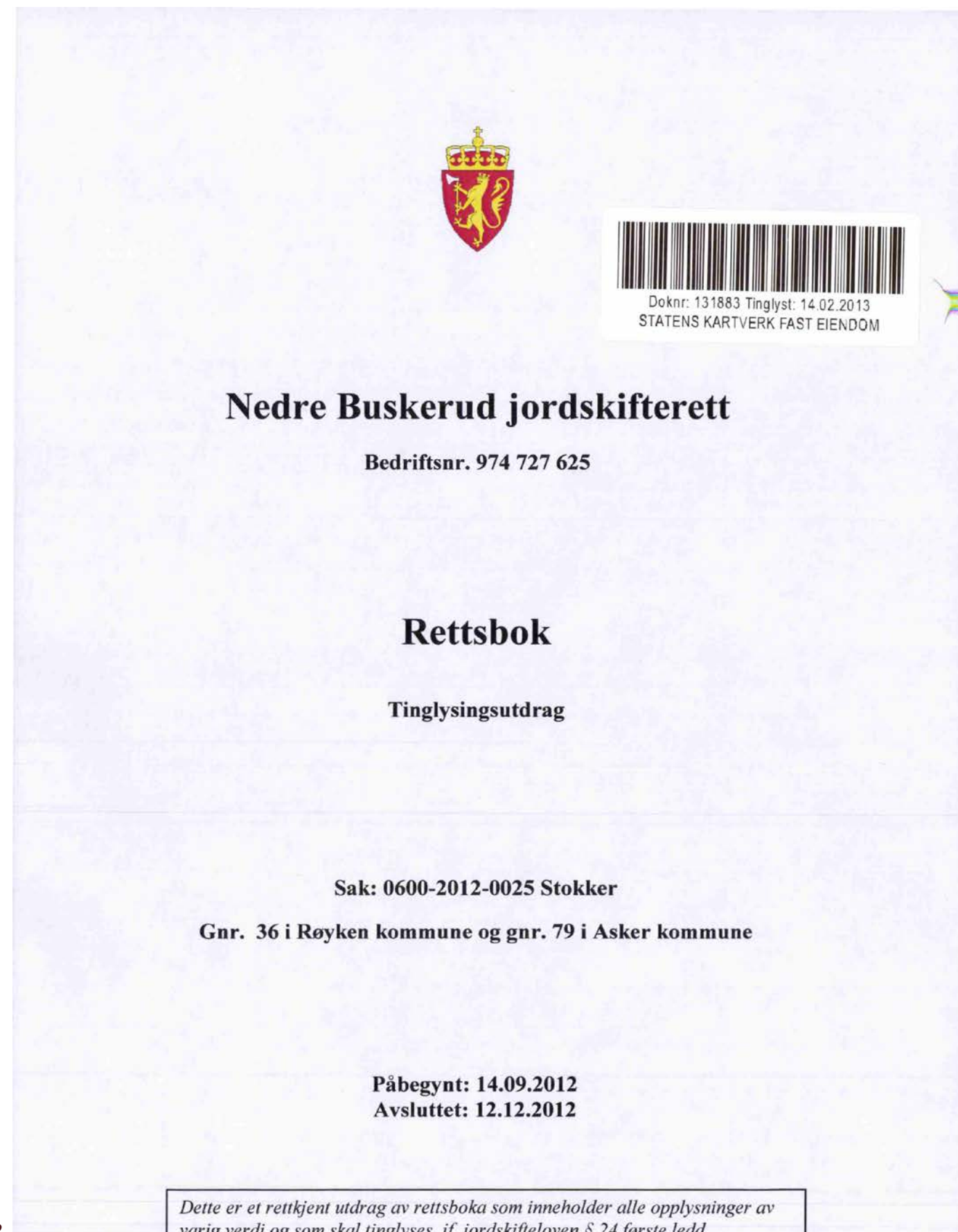
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

90

91



Møtedag: 14.09.2012 kl. 09.30
Sted: i kommunehuset i Røyken

Sak nr.: 0600-2012-0025 Stokker

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Rettens leder: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve
Meddommere: Knut Eek, FILTVET
Norunn G. Tveit, KLOKKARSTUA
Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Alf Andreassen

Parter: Eier av gnr. 36/2 i Røyken, Nils Andreassen
Eier av gnr. 36/57 i Røyken, Elisabeth Andreassen
Eier av gnr. 36/61 i Røyken, Alf Trygve Andreassen
Eier av kommunal vei og representant for allmenheten, Røyken kommune
Eier av gnr. 79/1 i Asker, Asker kommune

Etter forhandlinger inngikk partene:

Rettsforlik

er inngått mellom eier av gnr. 36/2, Nils Andreassen, gnr. 36/57, Elisabeth Andreassen, gnr. 36/61, Alf Andreassen, alle i Røyken kommune, og eier av gnr. 79/1 i Asker kommune slik:

- Grensa mellom gnr. 36/2, 36/57 og 36/61 trekkes i rette linjer fra punkt G1 til to nye punkter J1 og J2 i avstand 5 meter fra gnr. 36/56, jf. dok. 1.5.1.
- Grensa mellom gnr. 36/2, 36/57 og 36/61 reguleres fra punkt 55 i retning fra punkt 54 og til eiendomsgrensa mot gnr. 79/1, jf. dokument 1.5.3. Grensa fortsetter i rett linje til pkt. 66.
- Grensa mellom gnr. 36/2 og 36/61 trekkes i rett linje fra G1 og et nytt punkt J3 8 meter sørøst for G2 og i retning til et nytt punkt mellom gnr. 36/2, 36/57, 36/61 og 79/1, jf. pkt. 2.
- Eierne av gnr. 36/57 og 36/61 har uhindret kjøreadkomst på veiareal på gnr. 36/2 fra pkt. G1, J1 og J2.
- Jordskifteretten sørger for oppmåling og tinglysing. Oppmåling kan utføres av jordskiftedommeren som enedommer.
- Hver av partene dekker egne omkostninger til egen sakkyndig. Omkostninger til jordskifteretten dekkes med ¼ på hver part.

Stokkerskogen, 14.09.2012.

Nils Andreassen (sign.) Eier av gnr. 36/2 i Røyken kommune	Elisabeth Andreassen (sign.) Eier av gnr. 36/57 i Røyken kommune
Reimar Kinn (sign.) For eier av gnr. 79/1 i Asker kommune	Alf Andreassen (sign.) Eier av gnr. 36/61 i Røyken kommune

Den 12.12.2012 fortsatte retten behandling av saken i enrom i Statens hus, Drammen.

Jordskifteretten fattet slikt

vedtak:

Hjemmel: Jordskifteloven § 88, jf. § 17 a

Parter: 1 Eier av gnr. 36/2 i Røyken, Nils Andreassen
Prosessfullmektig: Advokat Dag Drevvatne
2 Eier av gnr. 36/57 i Røyken, Elisabeth Andreassen
3 Eier av gnr. 36/61 i Røyken, Alf Trygve Andreassen
4 Eier av kommunal vei og representant for allmenheten, Røyken kommune
5 Eier av gnr. 79/1 i Asker, Asker kommune

Nabo: Eier av gnr. 36/43 i Røyken kommune, Håvar Gjestvang, Kathrine Slette
Espelien og Cecilie Feyer

Slutning:

1 Grenseforklaring

Grensene går i rett linje mellom grensepunktene. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktene koordinater og er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter. Vedkommende eiendommer på høyre og venstre side er angitt i retningen av grensebeskrivelsen, fra lavere til høyere punktnummer.

Koordinatsystem: EUREF89/WGS84, sone 32N, akse 22. Referanse for målingene er C-pos. Målemetode: Alle grensepunkter er innmålt ved hjelp av satellittgeodesi der satellitter fra både GPS og GLONASS er benyttet. Nøyaktigheten på stedfestingen av grensepunktene er innenfor kravene til standard for eiendomsmåling - "Geodatastandarden".

Grensene er tegnet inn på kart med arkiv nr.: 063057 med utskriftsdato 12.12.2012.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 36 bnr. 2 i Røyken, eier Nils Andreassen
Eiendom til høyre: Gnr. 36 bnr. 57 i Røyken, eier Elisabeth Andreassen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1 (J1)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627611,99	581138,59
		360,52	26,15		
2 (J2)	Asfaltspiker			6627633,28	581123,39
Fra punkt 2 fortsetter grensa nordover langs eksisterende grense ifølge målebrev for gnr. 36/57 til punkt 3, jf. dokument 1.5.3.					

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 1 i Asker, eier Asker kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 36 bnr. 57 i Røyken, eier Elisabeth Andreassen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3 (66)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627685,04	581103,81
		96,00	123,65		
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6627692,81	581227,21

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 36 bnr. 61 i Røyken, eier Alf Trygve Andreassen
Eiendom til høyre: Gnr. 36 bnr. 57 i Røyken, eier Elisabeth Andreassen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6627692,81	581227,21
		250,94	59,04		
5 (55)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627651,69	581184,85
		250,94	33,24		
6 (54)	Umerket			6627628,53	581161,00
		259,53	27,85		
1 (J1)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627611,99	581138,59

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 36 bnr. 2 i Røyken, eier Nils Andreassen
Eiendom til høyre: Gnr. 36 bnr. 61 i Røyken, eier Alf Trygve Andreassen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6627692,81	581227,21
		154,05	21,13		
7 (G2)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627676,95	581241,18
		249,54	30,33		
8 (G1)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627655,35	581219,89
		249,55	76,51		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6627600,86	581166,17
		324,41	29,74		
1 (J1)	Off. godkj. grensemerke i jord			6627611,99	581138,59
.....					

ANDRE AVSLUTNINGSBESTEMMELSER

Tinglysing
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr. 36, bnr. 2, 57 og 61 i Røyken kommune (0627)
Gnr. 79, bnr. 1 i Asker kommune (0220)

Det tinglyste utdraget av rettsboka blir arkivert hos Nedre Buskerud jordskifterett.

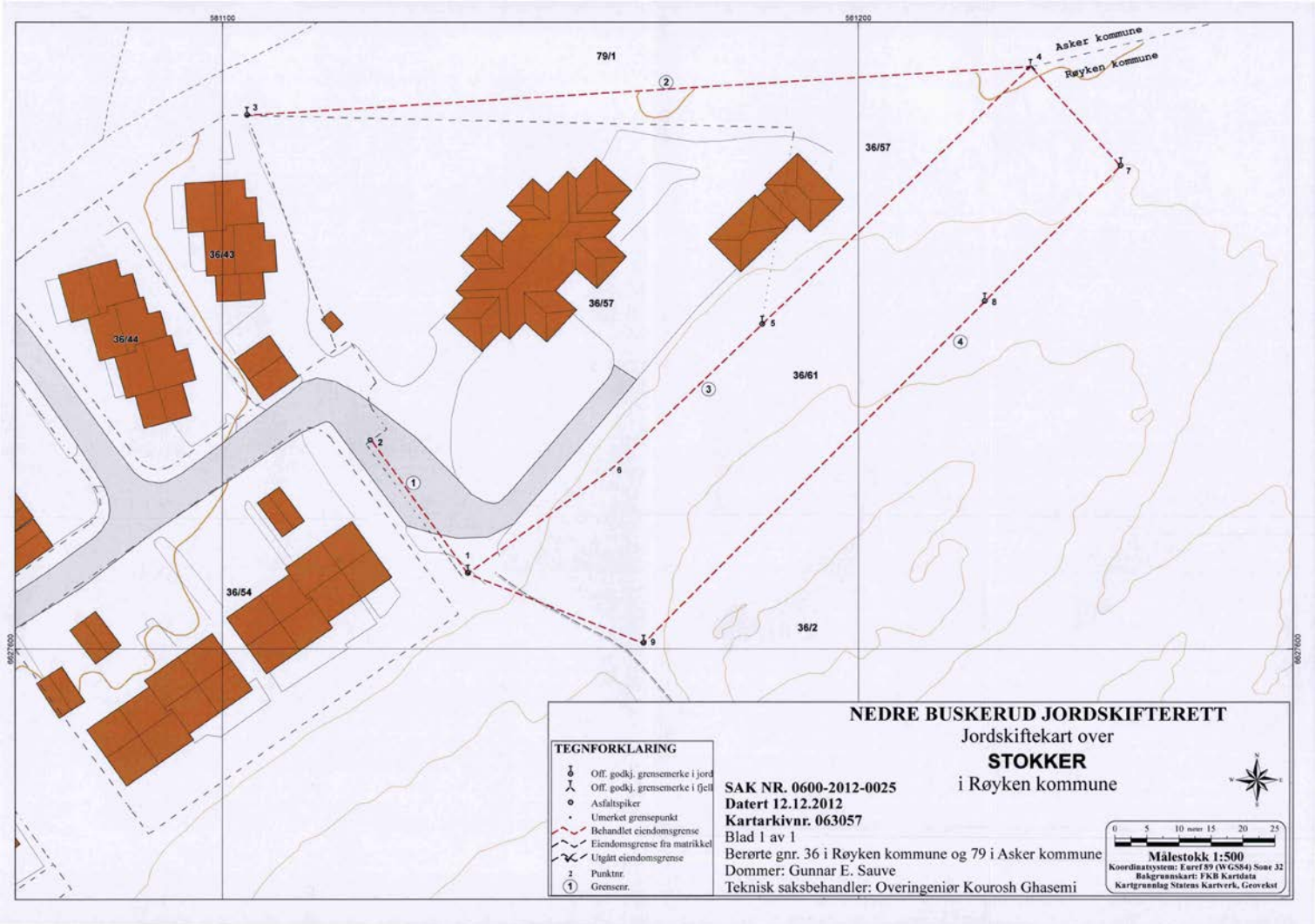
Retten hevet den 12.12.2012.

Gunnar E. Sauve
(sign.)

Rett utskrift:



Yost Hen Uygard
e. f.



NEDRE BUSKERUD
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer
0600-2012-0025

Vår referanse
172/2013 kmn

Vår dato
12.02.2013

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0600-2012-0025 Stokker

Vi viser til deres returbrev av 11.02.2013.
I følgebrevet vårt hadde vi ved en feil fått inn en eiendom, gnr. 36 bnr. 43, som saken ikke skal tinglyses på.

Vi sender derfor på nytt utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.

Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:
Gnr. 79, bnr. 1 i Asker (0220)
Gnr. 36, bnr. 2, 57, 61 i Røyken (0627)

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:
Side 1, pkt. 4:
Gnr. 36/57 og 36/61 i Røyken (0627) har veirett på gnr. 36/2 i Røyken (0627))

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

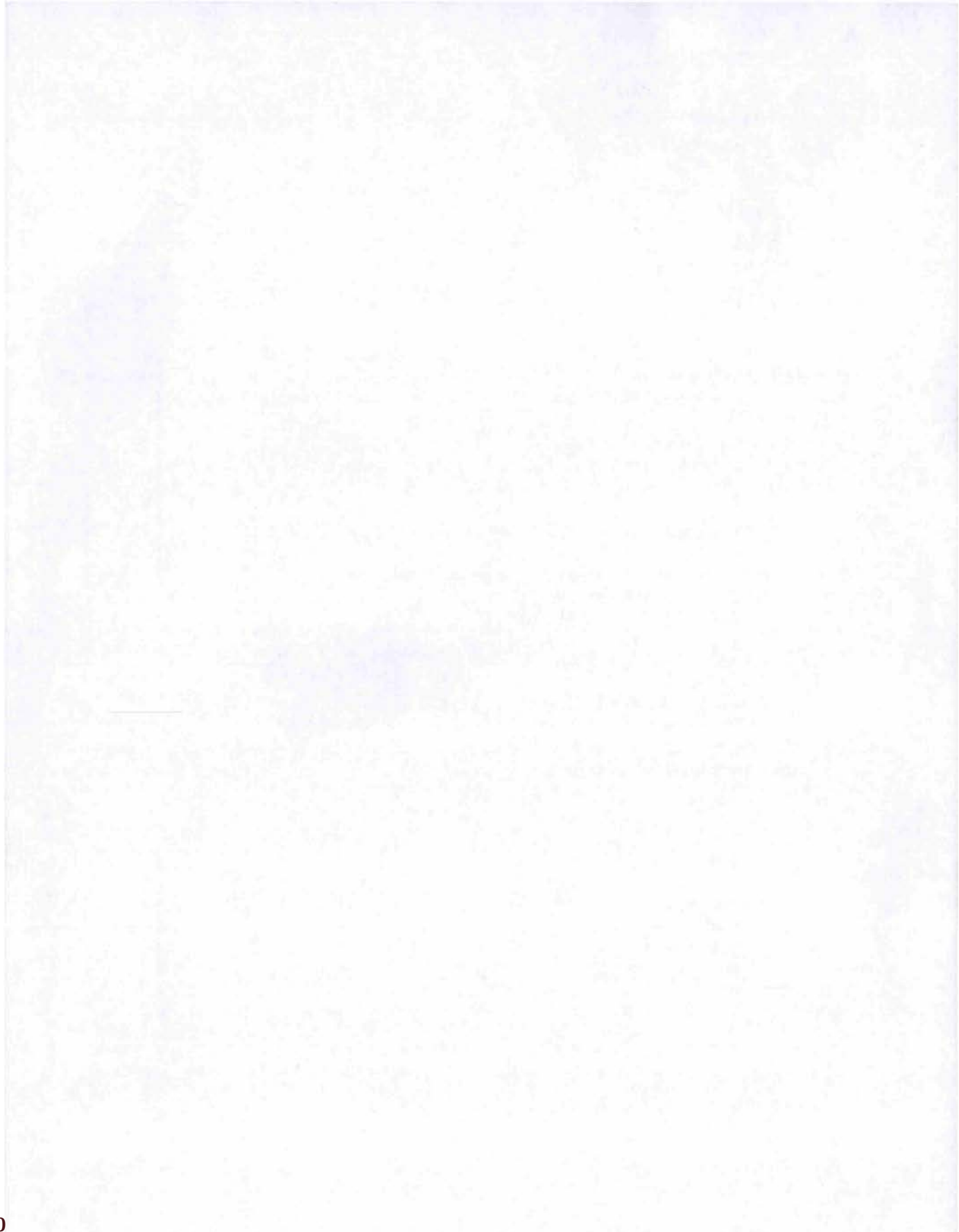
Bedriftsnr. 974 727 625

Nedre Buskerud jordskifterett
Postboks 1633
3007 Drammen

Med hilsen
Nedre Buskerud jordskifterett
Kjersti Moss Nygård
Kjersti Moss Nygård
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 47971407
E-post: jdrapost@domstol.no



Rett kopi bekreftes



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017798	23.04.2025	1110250093

Om dokumentet

Ident
1975/6870/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

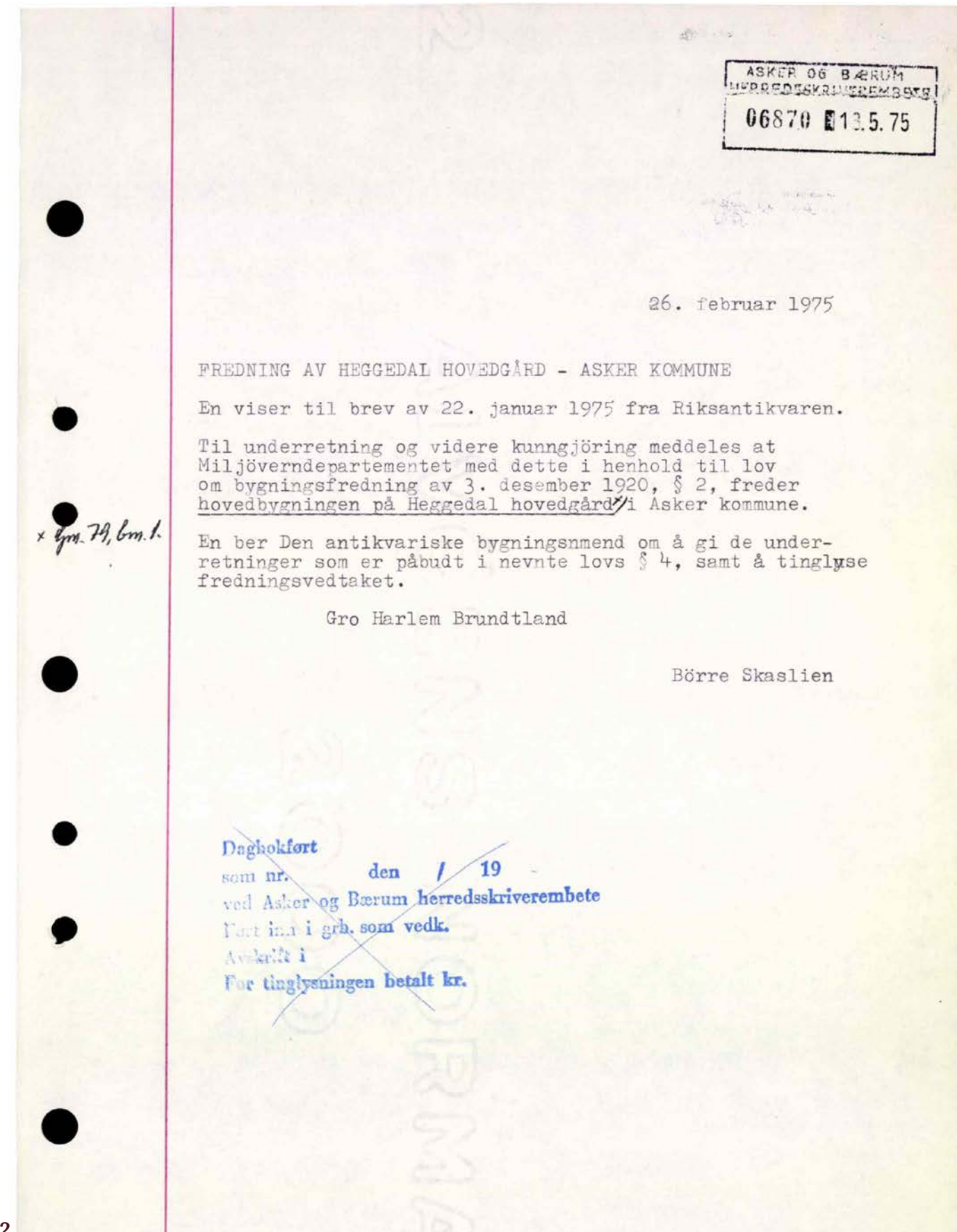
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

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 kontraktsignering. 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
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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Røykenveien 350
1389 HEGGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

