

An aerial photograph of a coastal town built on a peninsula. The town features numerous white houses with dark roofs, some with red accents. A large green lawn with a tennis court is visible. A red outline highlights a specific property in the foreground, which is a large white building with a dark roof. The town is surrounded by water, with several small islands in the distance. The sky is blue with light clouds.

# aktiv.

Gamle Konglungvei 9B, 1392 VETTRE

**Sjelden sjøtomt med unik beliggenhet. Bygg drømmeboligen eller inntil tre enheter med storslått utsikt og solforhold.**





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 15 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 376 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 15 376 240,-  
**Selger:** Sidsel Marie Bryde

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 7213.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 161  
**Oppdragsnr.:** 1110240349

# Sjelden sjøtomt med unik beliggenhet - bygg drømmeboligen | Storslått utsikt og solforhold.

Velkommen til Gamle Konglungvei 9B - Presentert av Petter Mamen-Lund hos Aktiv Asker!

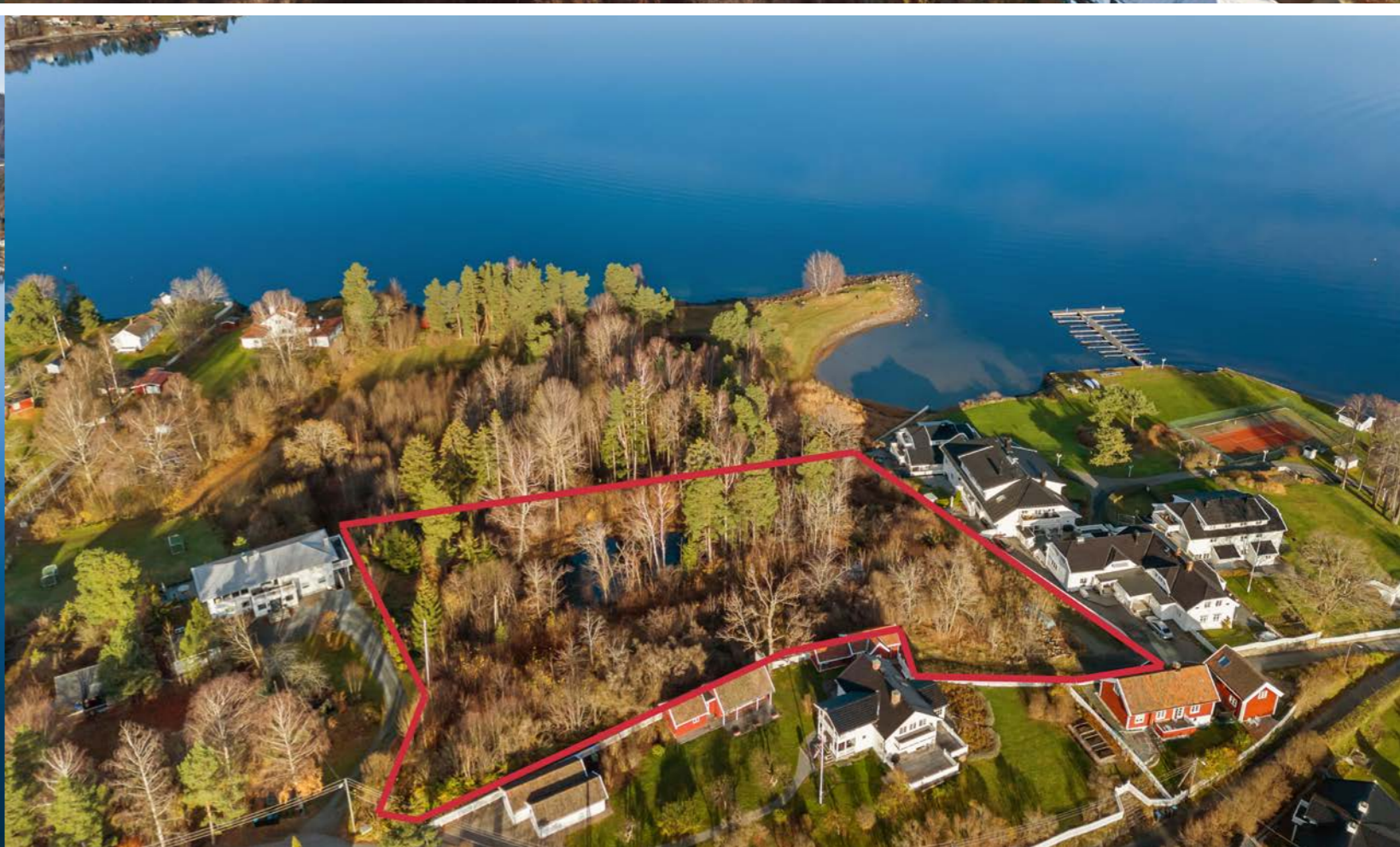
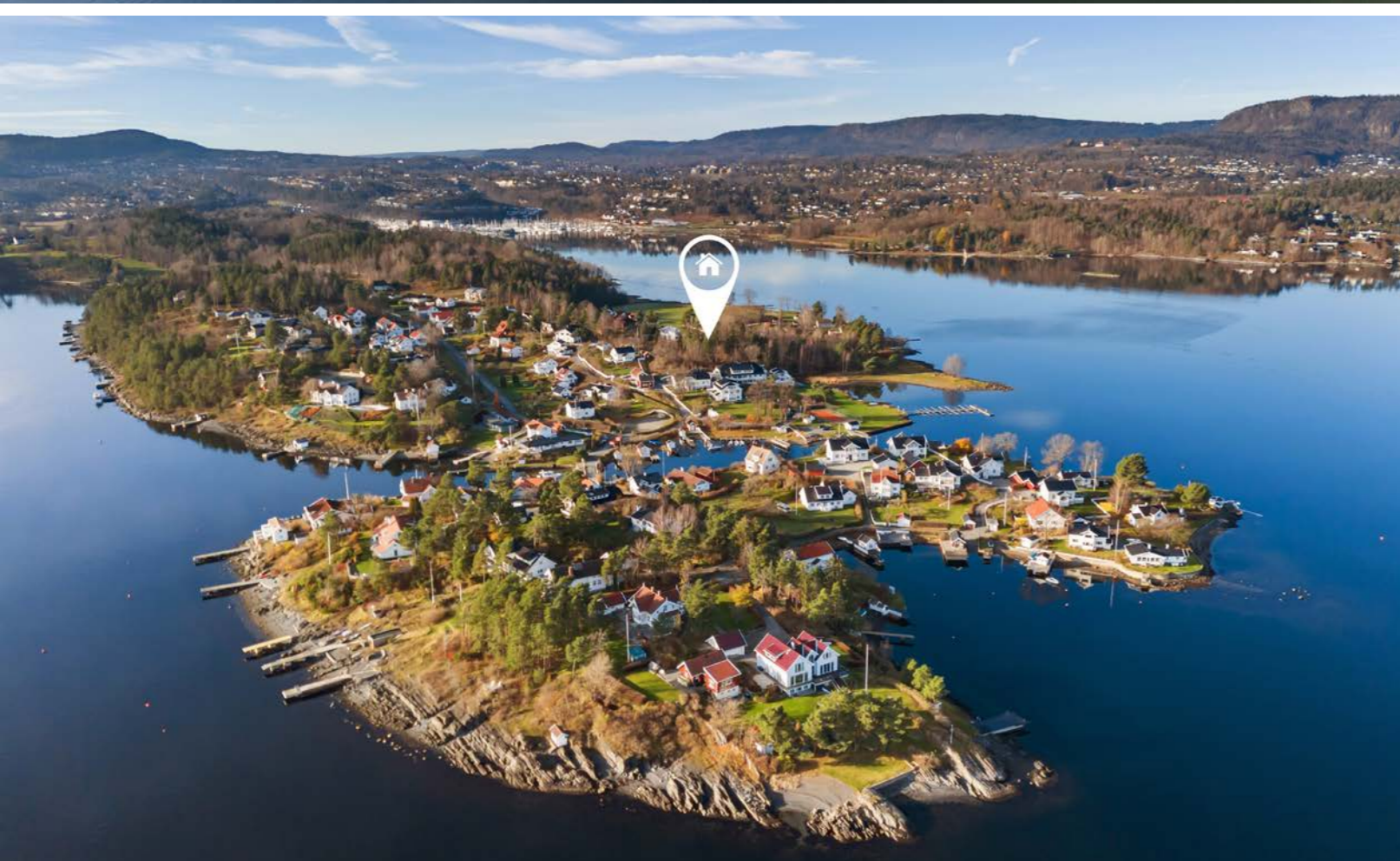
Denne sjeldne sjøtomten på gir deg mulighet til å realisere en stor enebolig eller opptil tre boenheter i naturskjønne omgivelser. Som del av en større eiendom på 7,2 mål, med ca. 6,3 mål regulert som spesialområde og LNF, kan du bygge i et privat og ubebygget miljø med enkel adkomst. Tre utbyggingsforslag finnes: én enebolig eller to til tre enheter, tilpasset reguleringsplanen. Tomten ligger vestvendt med solrike uteområder og flott utsikt mot Holmen og Leangbukta, samt nærhet til badeplass og turvei. Arkitekt Sides Bryde kan bistå med utforming.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Nabolagsprofil .....	27
Forbrukerinformasjon .....	212
Budskjema .....	213

















Illustrasjon med tre enheter.





Illustrasjon med to enheter.





Illustrasjon med én enhet.





# 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

7213.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Enestående tomt ved sjøen med muligheter for storslått bolig eller inntil tre enheter

Denne praktfulle og sjeldne tomten byr på en unik beliggenhet ved sjøen, perfekt for deg som drømmer om en større enebolig eller opptil tre boenheter. Tomten omfatter over 900 kvadratmeter regulert til boligformål og ligger som en del av en større eiendom på ca. 7,2 mål. Av dette er ca. 6,3 mål regulert til spesialområde, turvei og LNF-område. Ved å bygge i det østlige hjørnet, forblir over 6 mål ubebygget og under eiers kontroll.

En turvei krysser tomten, og den regulerte delen ligger i et område med enkel adkomst og nærhet til eksisterende bebyggelse. I salgsoppgaven finner du tre forslag til utbygging: forslag "1" med tre bygningskropper, forslag "2" med to bygningskropper, og forslag "3" med en enebolig, tegnet for å passe reguleringsbestemmelsene. Forslaget med én enebolig vil kreve dispensasjon for møneretning. Forslag om tre bygningskropper er det sendt søknad om opparbeidelse av veiarealet, som er til vurdering hos Statsforvalteren etter vedtak hos kommunen.

Uansett løsning vil dette bli et fantastisk familietun for én, to eller tre familier, eller en eksklusiv villa for deg som ønsker rikelig med private uteområder.

Tomten har svært gode solforhold og ligger vestvendt med vakker utsikt mot Holmen og Leangbukten, der kveldene byr på nydelig kveldssol. Beliggenheten er blant den klassiske sørlandsbebyggelsen på Konglungen, med turvei direkte fra tomtegrensen ned til Kuodden, hvor du finner både badeplass og flotte rekreasjonsområder. Tomtens plassering gir deg enkel og rask tilgang til sjøen og friområdene.

Selger og arkitekt Sides Bryde kan bistå med å realisere ditt drømmested på eiendommen. Det er krav til noe utvidelse av vei og fortau som en del av rekkefølgebestemmelsene for utbygging, og beskrivelsen av hvilke områder dette gjelder ligger vedlagt i prospektet. En entreprise på arbeidet er nylig innhentet for å gi kjøperen forutsigbarhet for kostnader i dagens marked. Se vedlegg.

Tomtearealet er hentet fra offentlige kart-registre og matrikelbrev, og er ikke kontrollmålt av verken megler eller selger.

### Beliggenhet

Området er svært barnevennlig og har kort sykkelvei til skole og barnehager. Eiendommen sokner til Vettle barneskole og Risenga ungdomsskole. Barneskolen ligger ca. 3 km fra boligen. Det er flere barnehager i området. Bl.a. Åby barnehage, Velodromen idrettsbarnehage og Espira Blakstad barnehage.

Fra eiendommen er det nærhet til friområdene på Konglungen, som i stor grad er fredede naturområder. Det er kort vei til kyststien og badeplassene i nærområdet (Spirabukta, Kariskjær, Kuodden og Mærranes). Langs kyststien er det satt

opp små skilt som gjør vandringen til en historisk opplevelse. Innen gangavstand har man tilgang til Spiraodden og Løkenesskogen naturreservat, et yndet turområde året rundt. Det er også kort vei til Holmenskjæret, Leangbukta båthavn og populære Hvalstrand bad med stor gresslette, langrunn sandstrand og stupetårn. Store deler av kystlinjen er offentlig og dermed enkelt tilgjengelig for bruk. Kystkulturstien går ifra Holmenskjæret, innom Konglungen og videre via Vollen til Nærnes.

Fra eiendommen er det ca. 2,5 km gange til Vettle Nærnesenter med lege, tannlege, frisør, veterinær, apotek, samt stor matbutikk. Her finnes også bussholdeplass med ekspressavganger retning Oslo hvert femte minutt i rushtiden. Det er kun en kort sykkeltur til Askers idrettspark på Risenga, som kanskje er det største og mest omfattende idrettsområdet i landet. Parken består bl.a. av nye Varner Arena (ishall), svømmehall, idrettshall, kunstisbane, tennishall/baner og flere fotballbaner.

Det er ca. 7 minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konserter, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat &

Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantening og Bondens marked.

### Diverse

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, da tomten er ubebygget.

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.

I områder som ikke er tettbygd, ikke planlagt til fortetting og der hvor tiltaket ikke fører til fortetting kan brannslukning basere seg på at brannvesenet medbringer tankvogn, men dette må avklares med brannvesenet da det kan være andre momenter som bør vurderes som for eksempel atkomstvei.

Hva om det planlagte huset står for langt brannkummen?

Bygger du et hus langt unna en kum må du få prosjektert en alternativ løsning. Det er din ansvarlige søker som må vurdere om brannvannsdekning skal ansvarsbelegges og problematikken utredes. Om ansvarlig søker ansvarsbelegger slokkevann så må den som prosjekterer innhente opplysninger om



vannmengde, vanntrykk fra kommunens vann- og avløpsavdeling og uttalelser om beredskap, utrykningstid, m.m. fra det lokale brannvesenet.

Analysene basert på ovennevnte og byggets utforming, materialbruk, rømningsveier mm skal komme fram til en brannfaglig vurdering (brannkonsept) som ivaretar brann sikkerheten.

I utgangspunktet skal en slik analyse utføres av foretak med ansvarsrett i tiltaksklasse 3 og det skal også utføres uavhengig kontroll i samme tiltaksklasse.

For detaljert informasjon om krav til slokkevann henvises til gjeldende TEK med veileder.

## Energi

### Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 15 000 000

#### 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.

#### Tilknytningsgebyrer

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

#### VA

Kjøper bærer selv ansvar og risiko for at tilkoblingspunkt for vann- og avløpsledninger tilfredsstillende eventuelle krav fra kommunen, brannvesenet o.l. for at tilkobling kan gjennomføres. Ny eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

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

Tilknytningsgebyr for 2024 i Asker kommune / privatboliger:

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

Avløp per m2: kr 147 (inkl. mva).

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

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

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

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

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

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

#### Renovasjon

Kommunale avgifter etter gjeldende satser, for 2024:

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

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

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

#### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

#### Formuesverdi primær

Kr 143 497

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. 143 497 pr. 08.11.2024.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» vil det påløpe 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 56, bruksnummer 161 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:

3203/56/161:

20.09.2000 - Dokumentnr: 25437 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:7

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.02.1998 - Dokumentnr: 3433 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:56 Bnr:3

09.02.1998 - Dokumentnr: 3433 - Målebrev



01.01.2020 - Dokumentnr: 514375 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:56 Bnr:161

01.01.2024 - Dokumentnr: 84742 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:56 Bnr:161

28.05.2015 - Dokumentnr: 465366 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:194

19.05.2017 - Dokumentnr: 531907 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:194

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei i nærhet til eiendommen. Ikke direkte tilknytning.  
Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 13.06.2023

Reguleringsplaner  
Id 0220143I  
Navn Konglungen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.03.2007

Delareal 396 m  
Formål Turvei  
Feltnavn FR3

Delareal 176 m  
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 599 m  
Formål Naturvernområde i sjø/vassdrag  
Feltnavn SV2

Delareal 4 294 m  
Formål Naturvernområde  
Feltnavn SV2

Delareal 923 m  
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 825 m  
Formål Turvei  
Feltnavn FR2

Id 0220143D  
Navn Munkesletta  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 18.02.1986  
Delareal 2 320 m  
Formål Bevaringsområde

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

## Kontraksgrunnlag

#### **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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

15 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

375 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

376 240 (Omkostninger totalt)

391 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

394 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 376 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 391 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 394 140 (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 376 240

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 14 900 Markedspakke inkl dronfoto, finn.no, Aktiv.no, digitalprospekt, Blink/Treff med aktiv retargeting
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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



# Nabolagsprofil

Gamle Konglungvei 9B - Nabolaget Konglungen/Vettré - vurdert av 23 lokalkjente

## Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

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

## Salgsoppgavedato

22.11.2024

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Konglungen Linje 293, 298	3 min	0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	10 min	5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min	26.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	

## Skoler

Vettré skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	5 min	2.9 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	9 min	5.1 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	9 min	5.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	7 min	4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	8 min	4.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min	4.8 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min	5.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

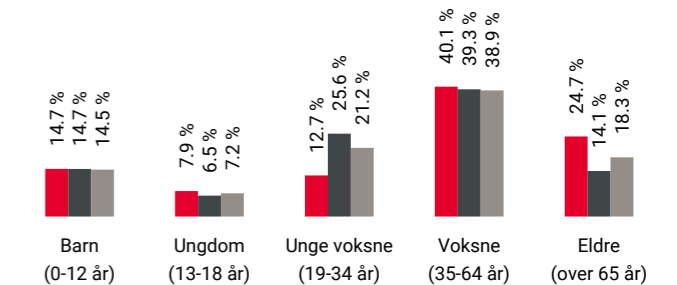
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konglungen/Vettré	892	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	7 min	4 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min	3.8 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min	4 km

## Dagligvare

Kiwi Vettré PostNord	5 min	2.5 km
Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	4.3 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 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering  
Lett 94/100

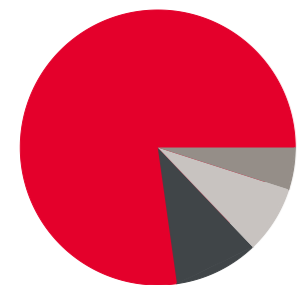
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100





 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

## Sport

-  Merraneset sandvolleyballbane  
Sandvolleyball 6 min  0.4 km
-  Vettre skole  
Aktivitetshall, ballspill 5 min  2.9 km
-  Feel24 Asker Langenga (2024) 7 min 
-  EVO Asker 9 min 

## Boligmasse

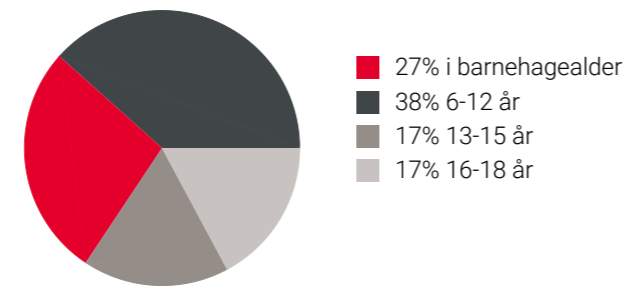


-  78% enebolig
-  10% rekkehus
-  5% blokk
-  8% annet

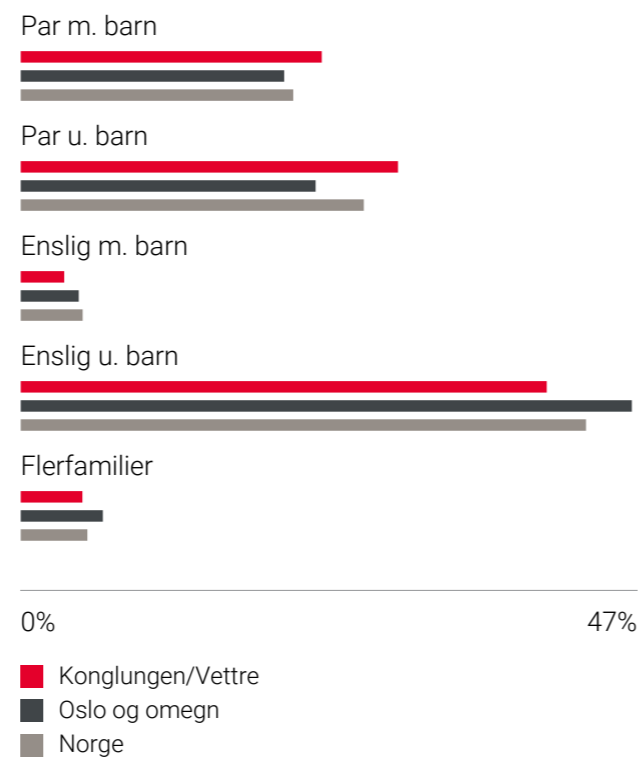
## Varer/Tjenester

-  Holmen Senter 10 min 
-  Vettre apotek 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

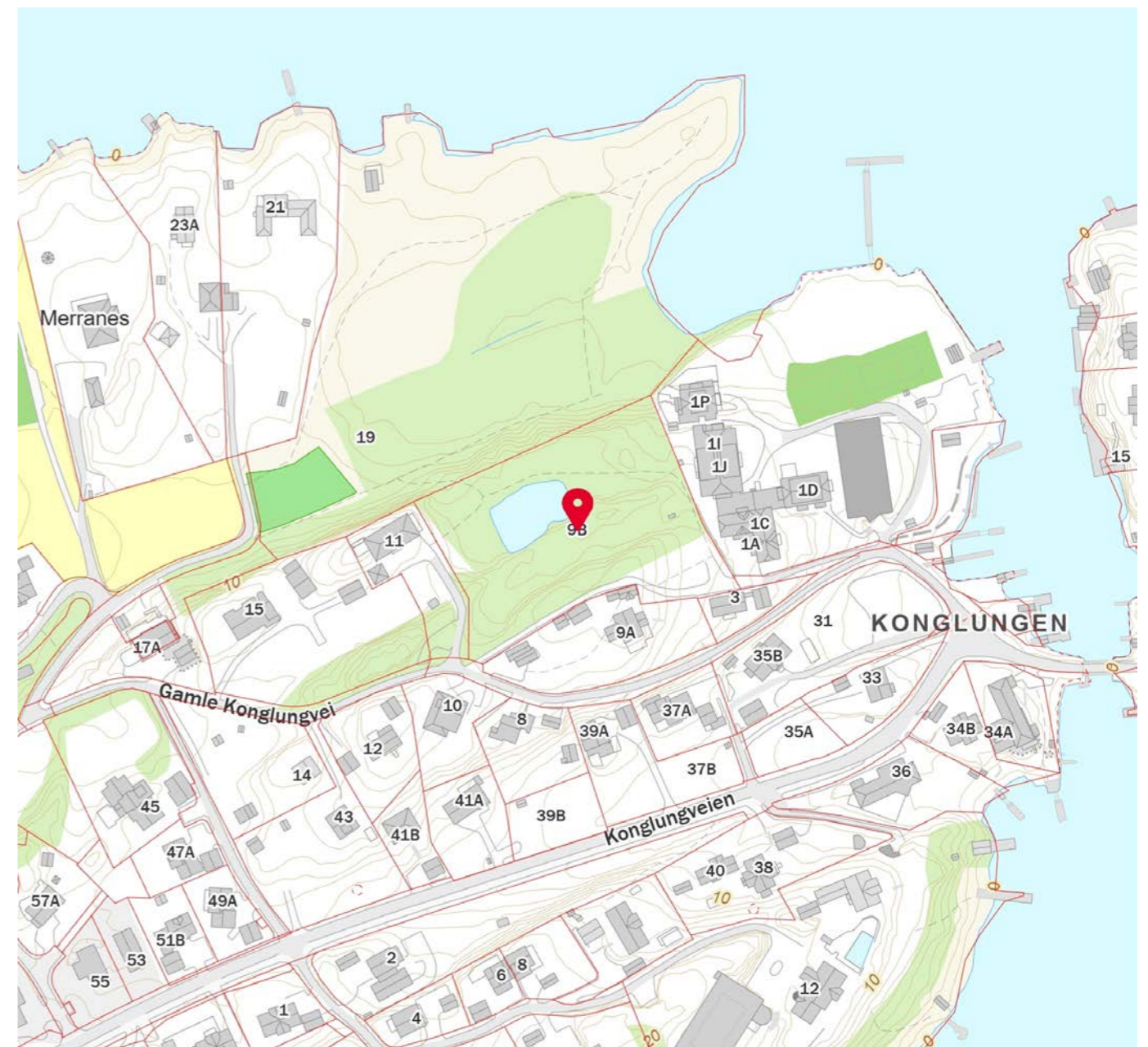
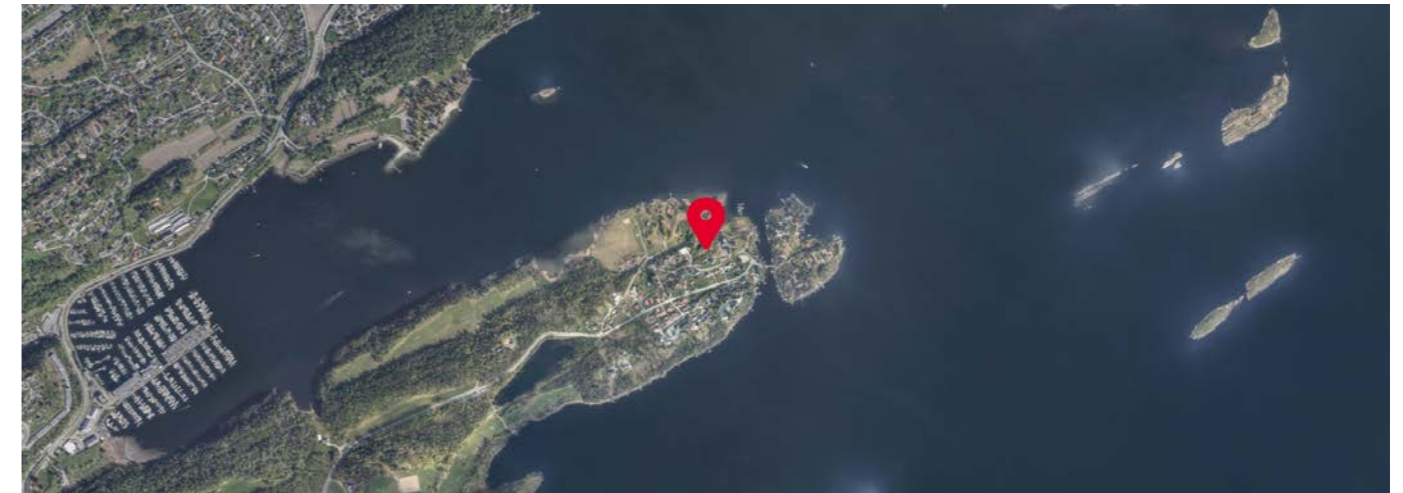


## Familiesammensetning



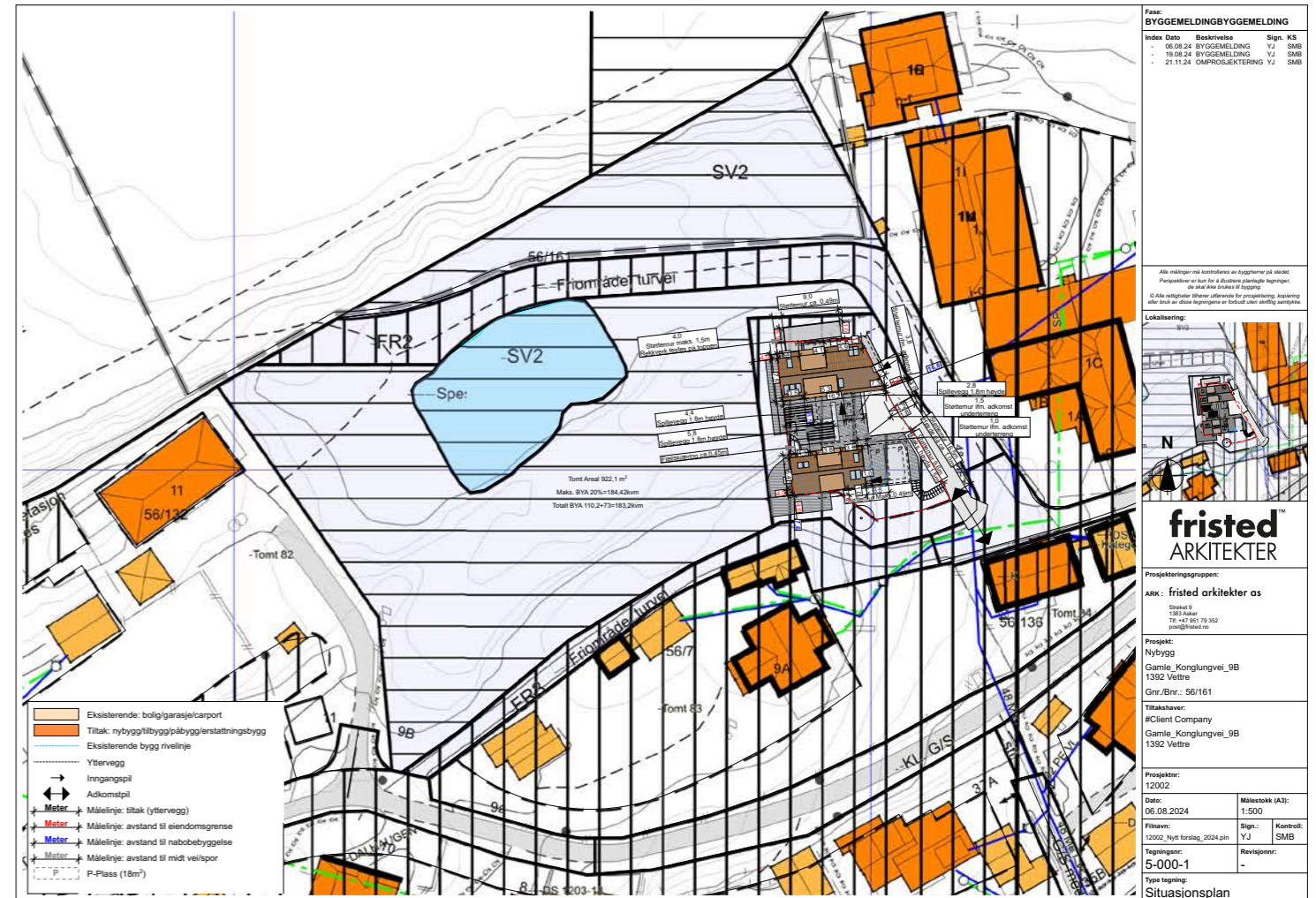
## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# To enheter med med én utleiedel







**Frased**  
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:  
ARK: fristed arkitekter as

Stuekt 9  
1392 Kaler  
TE: +47 66 19 352  
post@frised.no

Prosjekt:  
Nybygg  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre  
Gnr./Bnr.: 56/161

Titakshaver:  
#Client Company  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre

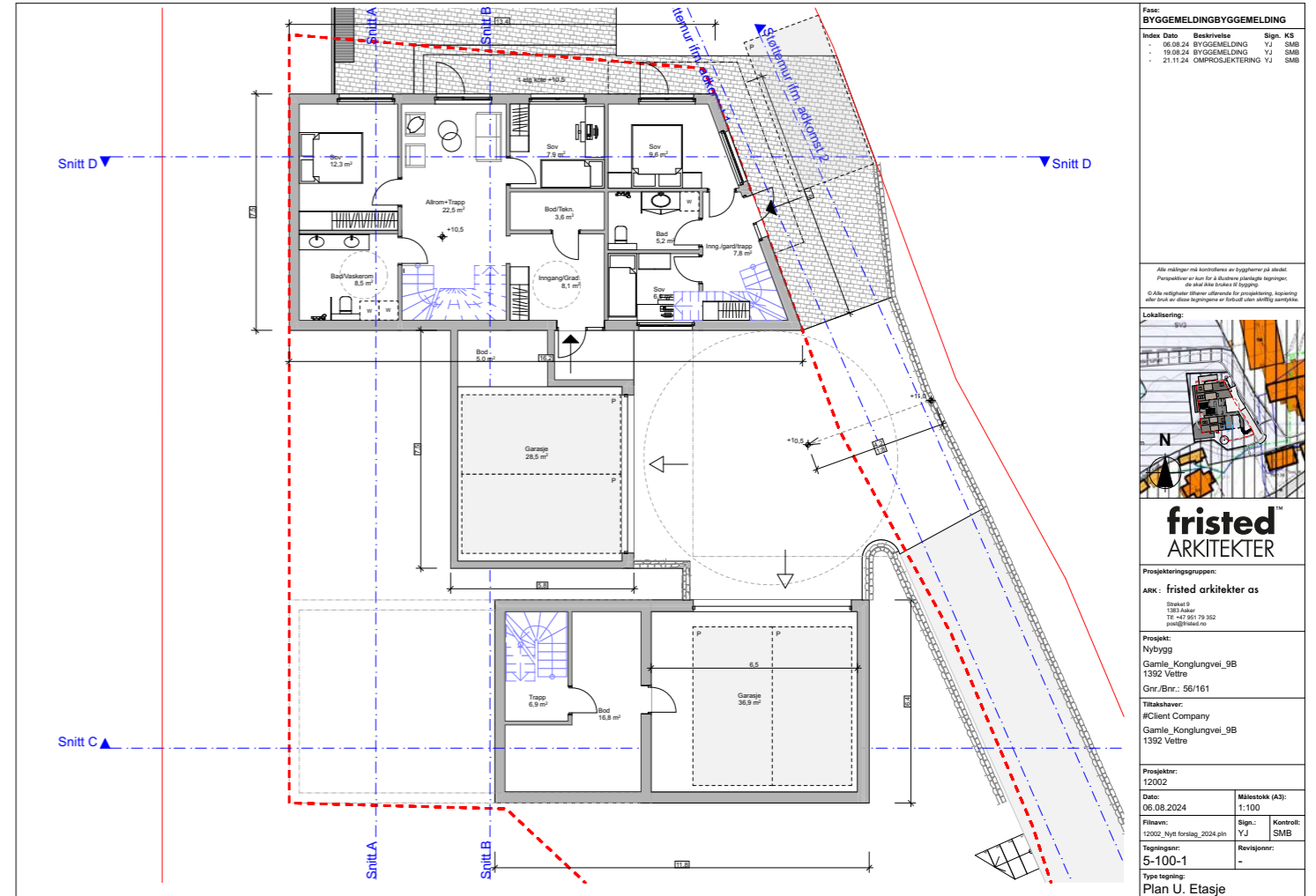
Prosjekt:  
12002

Date: 06.08.2024 Målestokk (A3): 1:200

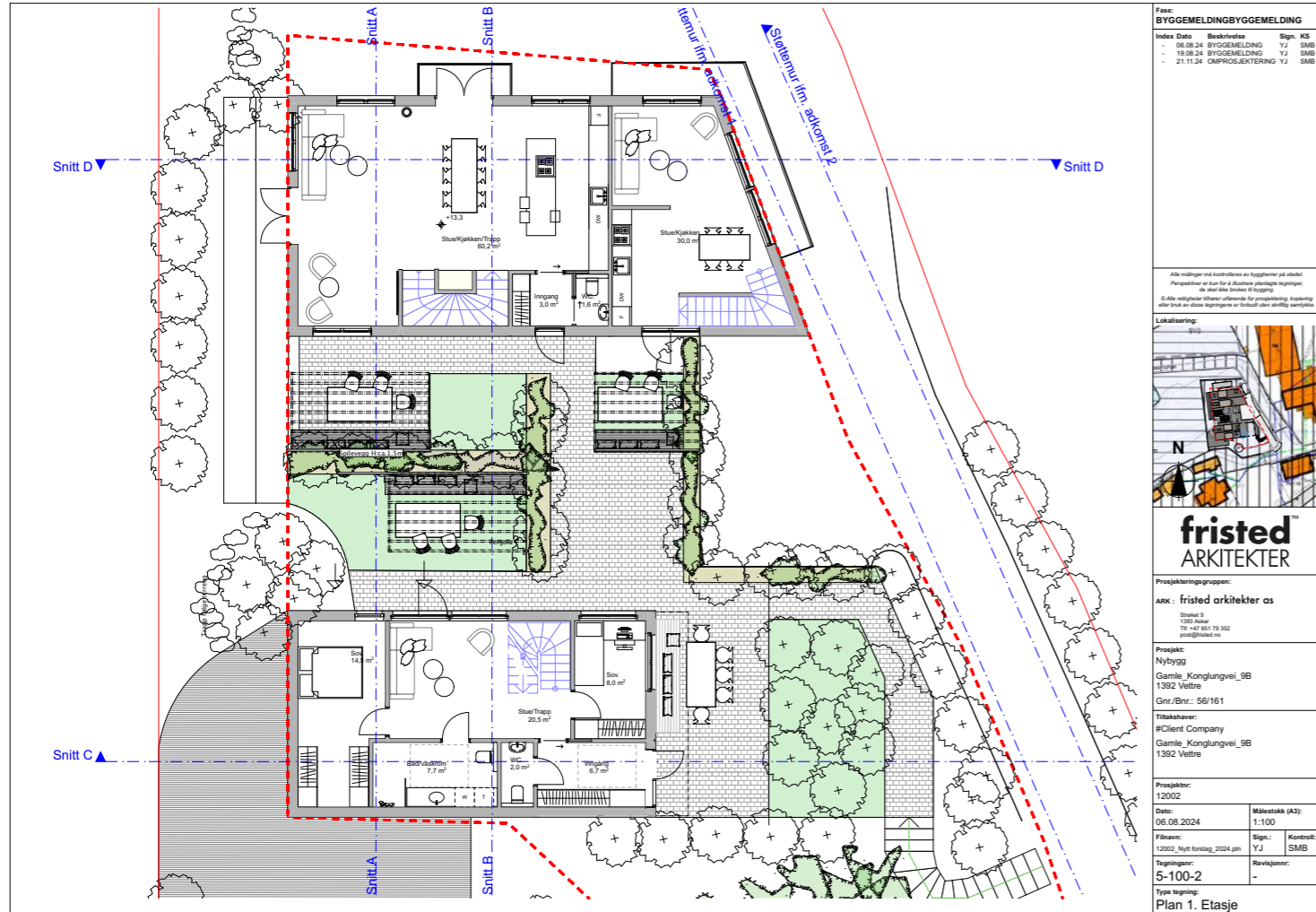
Filenavn: 12002\_Nytt forslag\_2024.pln Sign.: YJ Kontroll: SMB

Tegningens: 5-000-2 Revisjoner: -

Type tegning:  
Utomhusplan







**Fase:**  
BYGGEMELDINGBYGGEMELDING

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	06.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	19.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	21.11.24	CMPROSJEKTERING	YJ	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherren på stedet.  
 Perspektiv er kun for å illustrere planlagte tegninger.  
 © Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

**Lokalisering:**  
 910

**fristed**  
ARKITEKTER

**Prosjekteringsgruppen:**  
 ARK: fristed arkitekter as

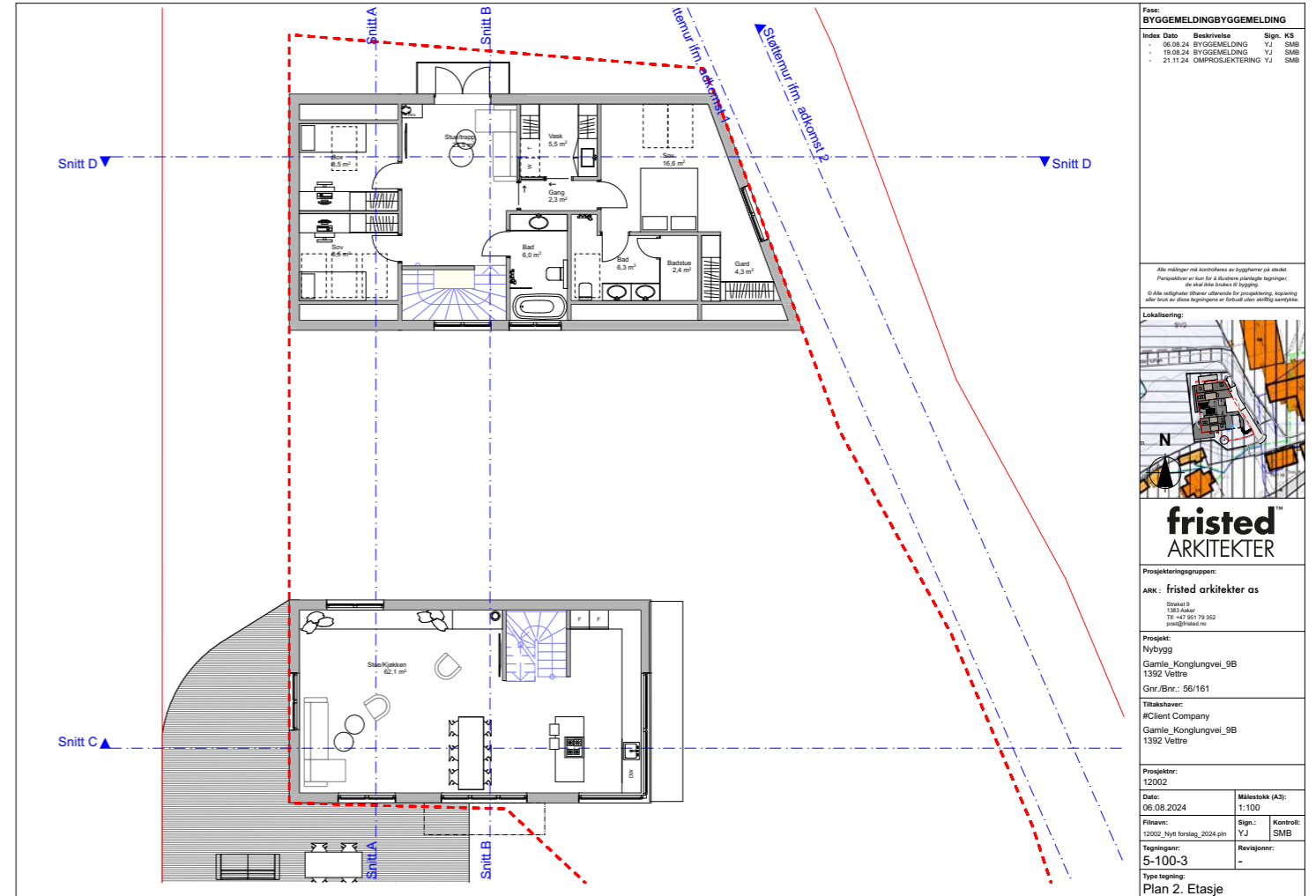
Stuekt 9  
 1392 Koller  
 TE: +47 66 19 352  
 mail@fristed.no

**Prosjekt:**  
 Nybygg  
 Gamle\_Konglungvei\_9B  
 1392 Veltre  
 Gnr./Bnr.: 56/161

**Tilakshaver:**  
 #Client Company  
 Gamle\_Konglungvei\_9B  
 1392 Veltre

**Prosjekt:**  
 12002

Date:	06.08.2024	Målestokk (A3):	1:100
Filnavn:	12002_Nytt forslag_2024.pln	Sign.:	YJ
Tegningens:	5-100-2	Kontroll:	SMB
Type tegning:	D1	Revisjoner:	-



**Fase:**  
BYGGEMELDINGBYGGEMELDING

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	06.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	19.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	21.11.24	CMPROSJEKTERING	YJ	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherren på stedet.  
 Perspektiv er kun for å illustrere planlagte tegninger.  
 © Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

**Lokalisering:**  
 910

**fristed**  
ARKITEKTER

**Prosjekteringsgruppen:**  
 ARK: fristed arkitekter as

Stuekt 9  
 1392 Koller  
 TE: +47 66 19 352  
 mail@fristed.no

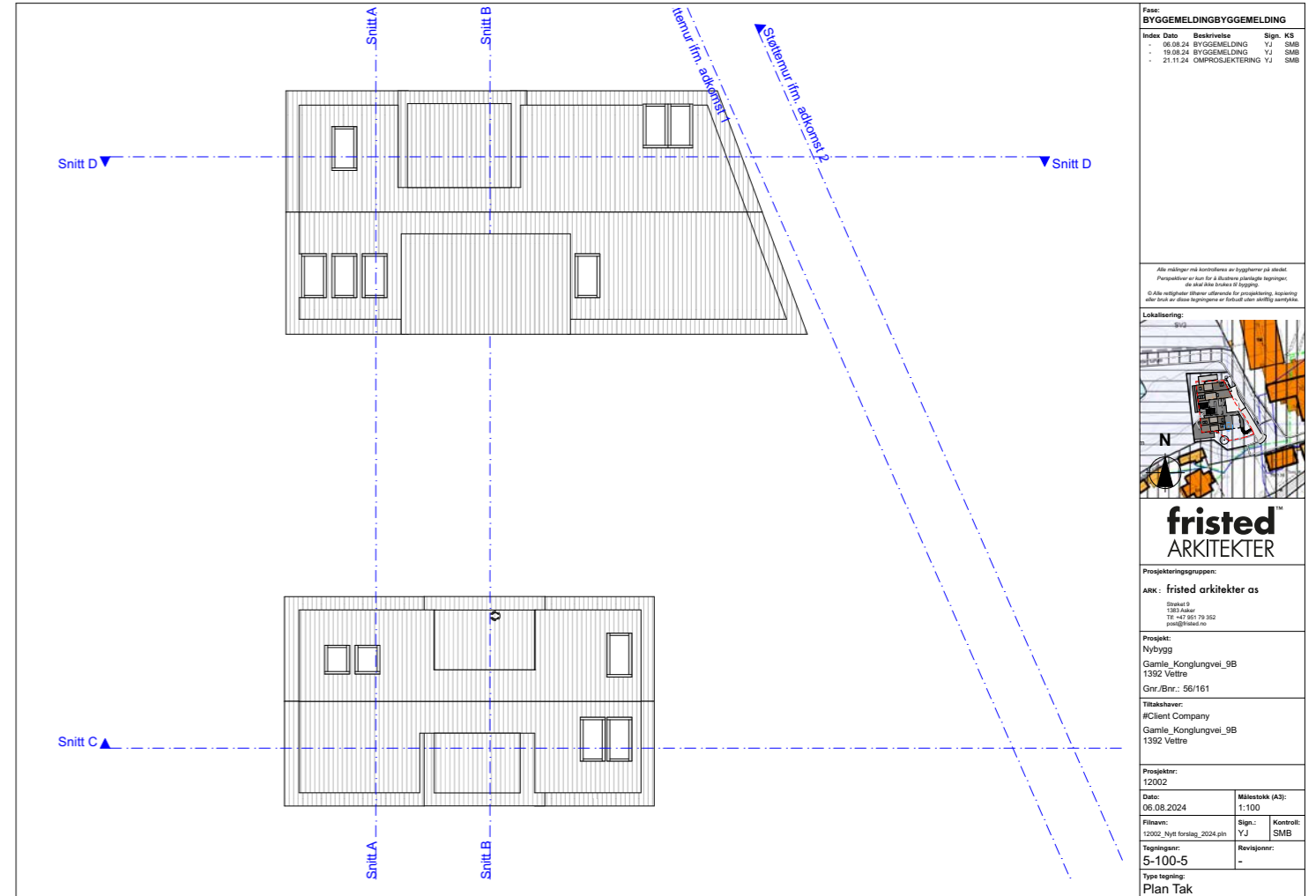
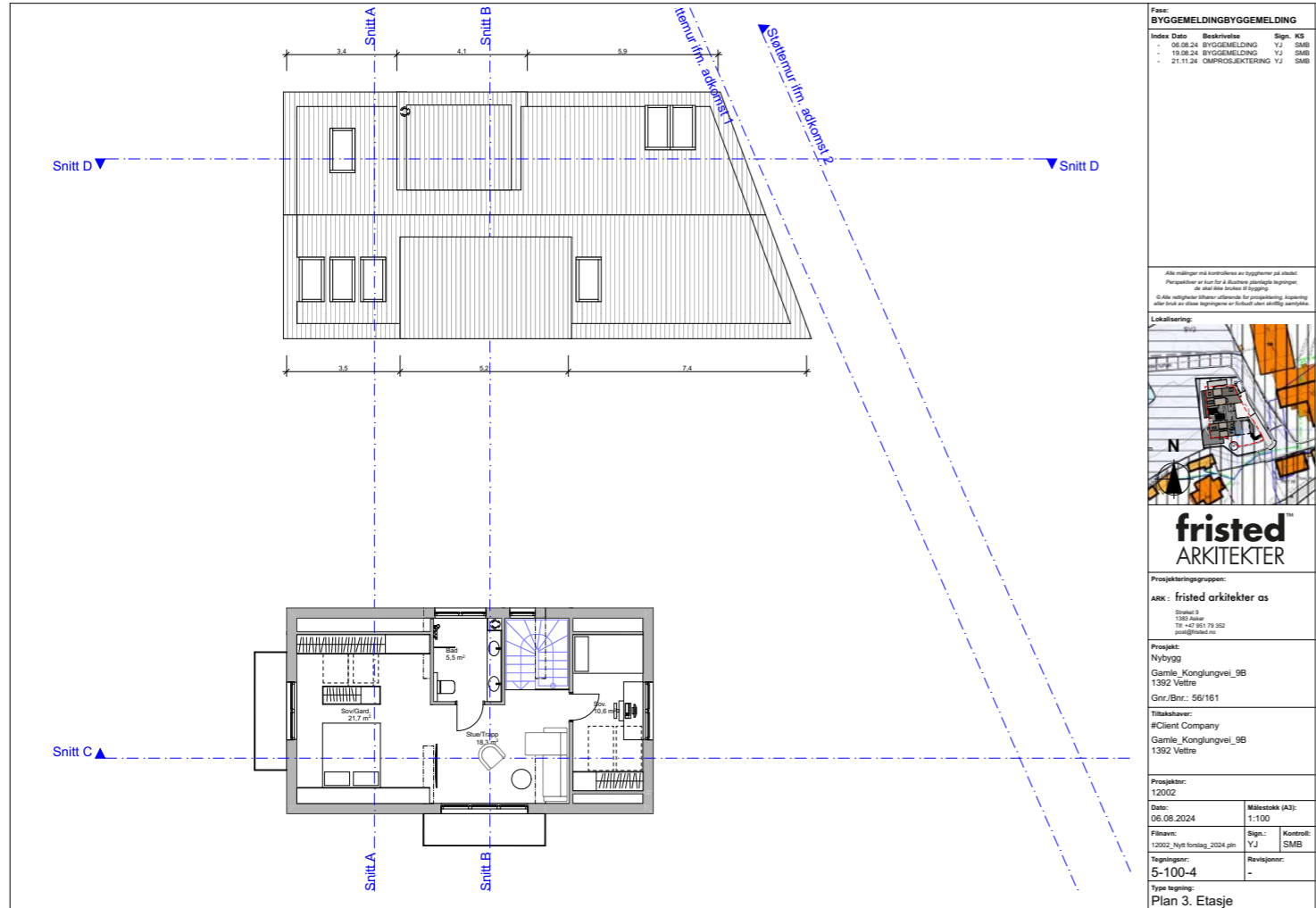
**Prosjekt:**  
 Nybygg  
 Gamle\_Konglungvei\_9B  
 1392 Veltre  
 Gnr./Bnr.: 56/161

**Tilakshaver:**  
 #Client Company  
 Gamle\_Konglungvei\_9B  
 1392 Veltre

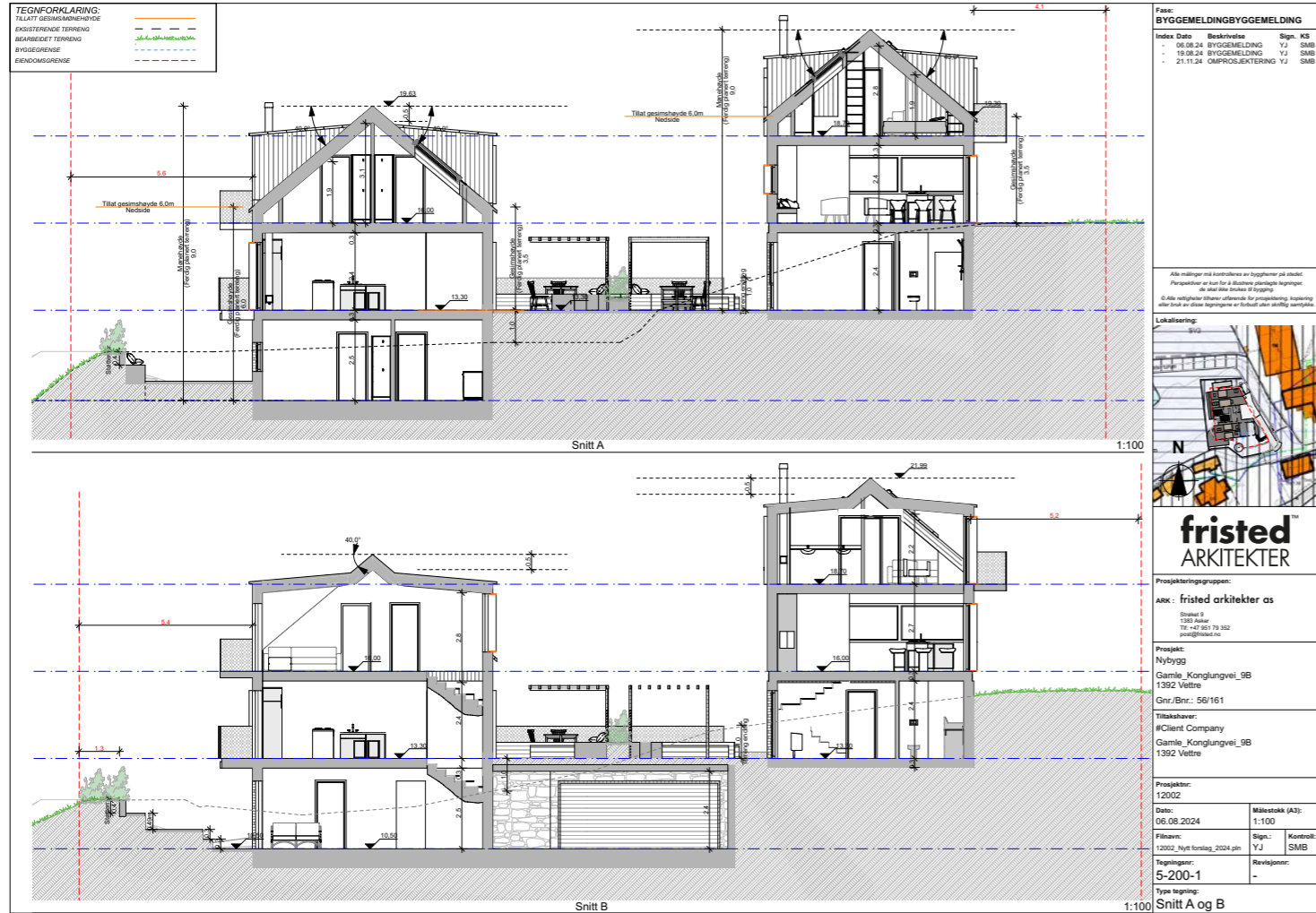
**Prosjekt:**  
 12002

Date:	06.08.2024	Målestokk (A3):	1:100
Filnavn:	12002_Nytt forslag_2024.pln	Sign.:	YJ
Tegningens:	5-100-3	Kontroll:	SMB
Type tegning:	D1	Revisjoner:	-

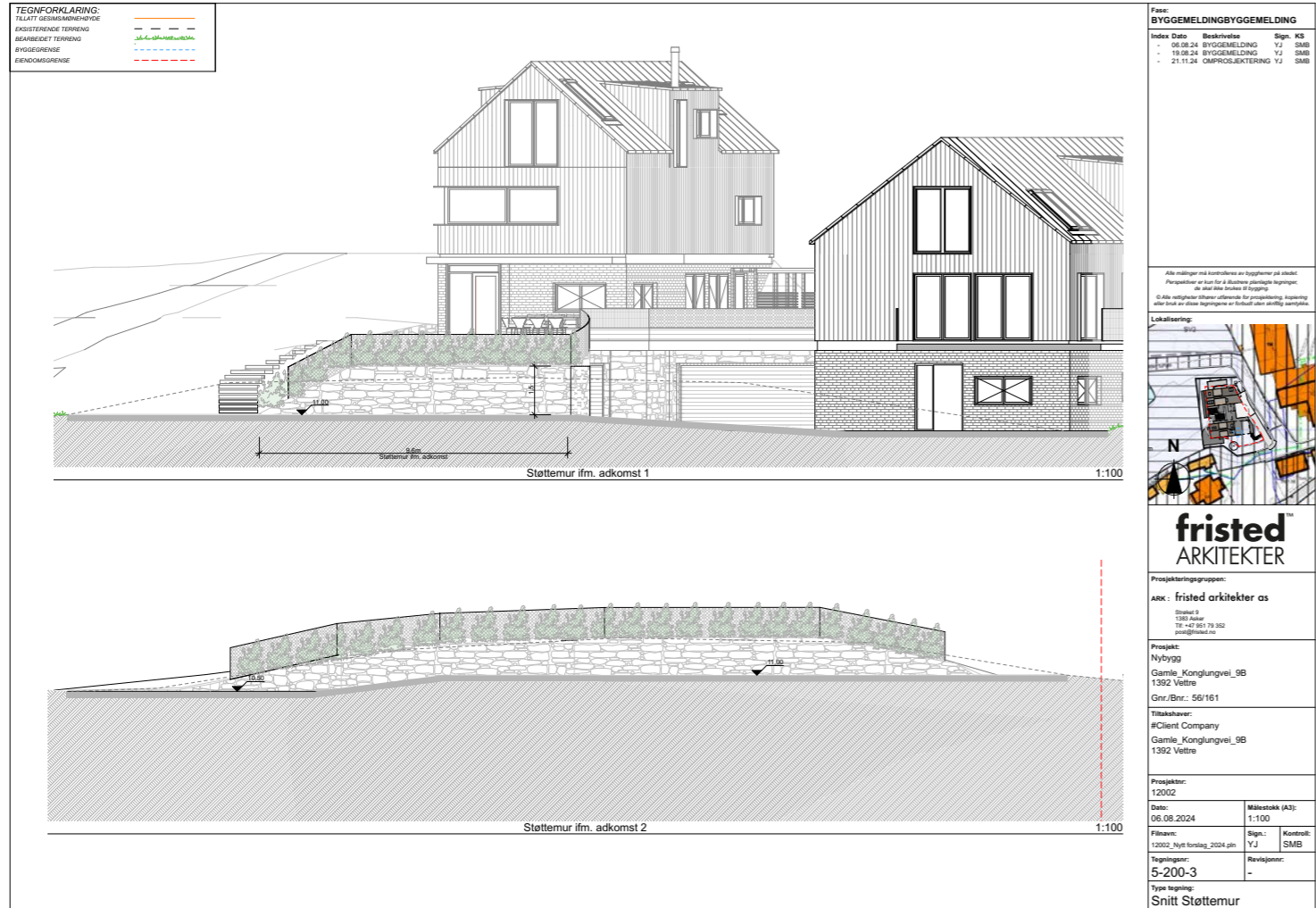
















**Fase:**  
BYGGEMELDINGBYGGEMELDING

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	06.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	19.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	21.11.24	CMPROSJEKTERING	YJ	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherren på stedet.  
Perspektiv er kun for å illustrere planlagte tegninger.  
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:  
910

**fristed**  
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:  
ARK: fristed arkitekter as  
Stuekt 9  
1392 Veltre  
TE: +47 66 19 352  
post@fristed.no

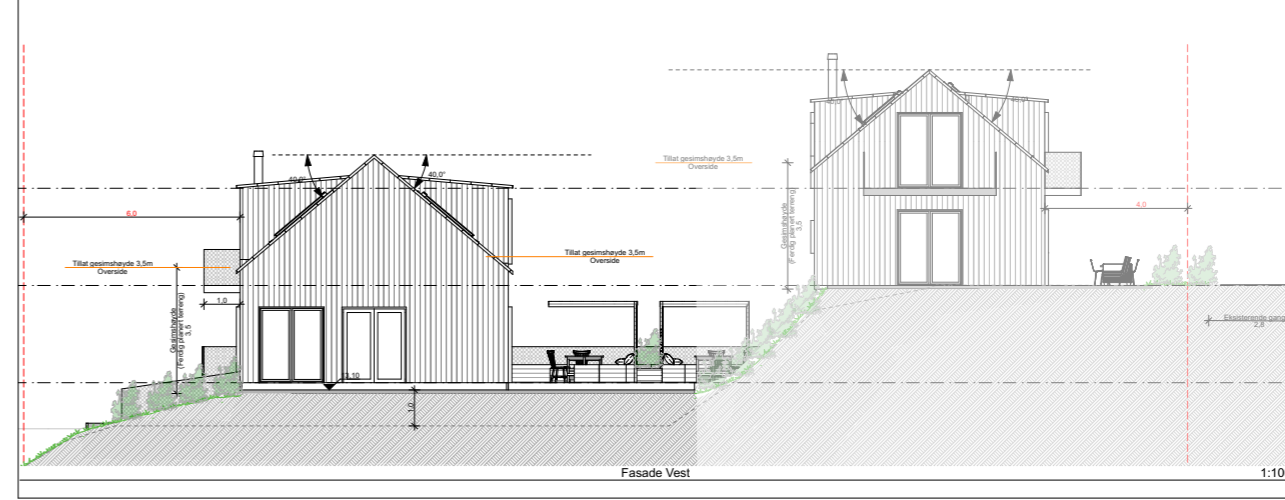
Prosjekt:  
Nybygg  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre  
Gnr./Bnr.: 56/161

Tilakshaver:  
#Client Company  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre

Prosjekt:  
12002

Date:	06.08.2024	Målestokk (A3):	1:100
Filnavn:	12002_Nytt forslag_2024.pln	Sign.:	YJ
Tegningens:	5-250-2	Kontroll:	SMB
Type tegning:	-	Revisjoner:	-

Fasade Sør&Øst Hus 1



**Fase:**  
BYGGEMELDINGBYGGEMELDING

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	06.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	19.08.24	BYGGEMELDING	YJ	SMB
-	21.11.24	CMPROSJEKTERING	YJ	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherren på stedet.  
Perspektiv er kun for å illustrere planlagte tegninger.  
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:  
910

**fristed**  
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:  
ARK: fristed arkitekter as  
Stuekt 9  
1392 Veltre  
TE: +47 66 19 352  
post@fristed.no

Prosjekt:  
Nybygg  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre  
Gnr./Bnr.: 56/161

Tilakshaver:  
#Client Company  
Gamle\_Konglungvei\_9B  
1392 Veltre

Prosjekt:  
12002

Date:	06.08.2024	Målestokk (A3):	1:100
Filnavn:	12002_Nytt forslag_2024.pln	Sign.:	YJ
Tegningens:	5-250-3	Kontroll:	SMB
Type tegning:	-	Revisjoner:	-

Fasade Nord Hus 2







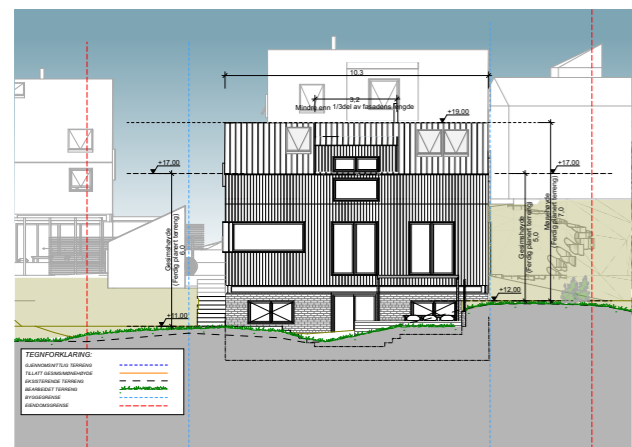




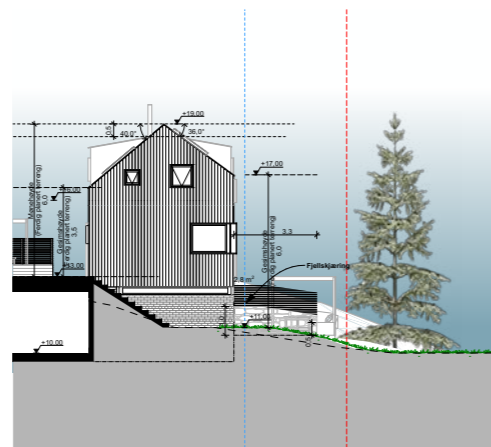




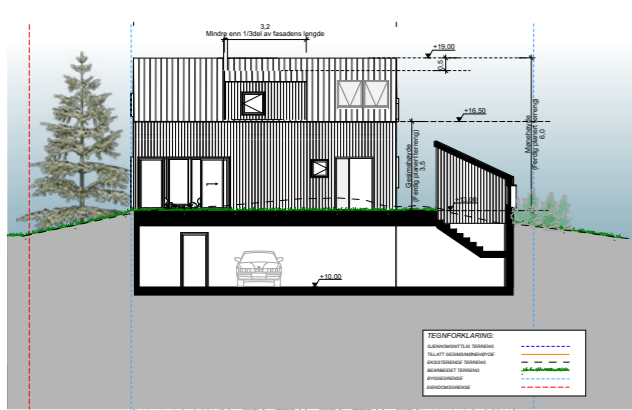
HUS C



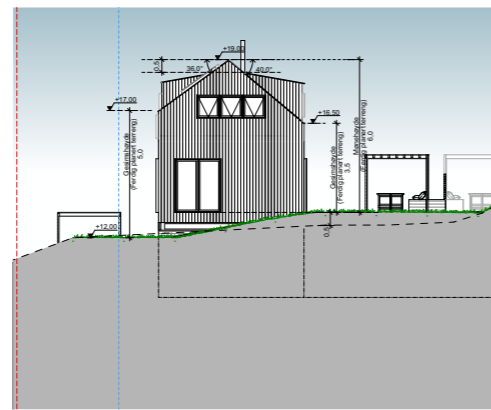
Fasade Nord Hus C 1:100



Fasade Øst Hus C 1:100



Fasade Sør Hus C 1:100

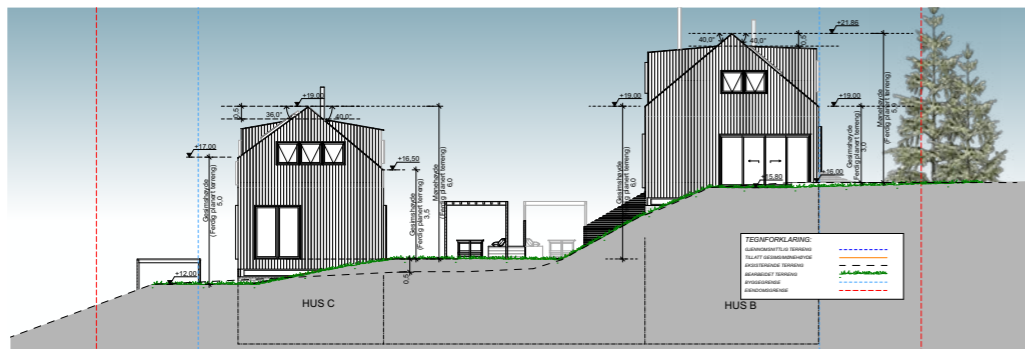


Fasade Vest Hus B & Hus C 1:100

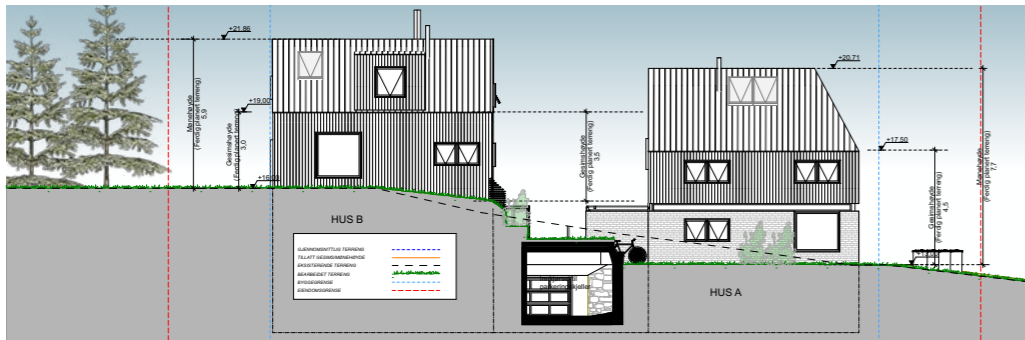
Tegningsnr.: 5-250-03		Revisjon nr.:	
Tegningstittel: Fasadene Hus C			
01/07/2022	Tegninger, Nøbbesvatn	VJ	EMB
11/07/2022	Byggemelding	VJ	EMB
Løst dato: 2022/07/11		Side: 03 av 03	
<p>Labelling:</p>			
<p><b>fristed</b> ARKITEKTER</p>			
<p>Prosjektgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ark: fristed arkitekter as</li> <li>○ in: Rådg. ing. Bygg</li> <li>○ el: Rådg. ing. Elektro</li> <li>○ mv: Rådg. ing. Vent.</li> </ul>			
<p>Byggemelding</p> <p>Prosjekt: Gamle Kongtunvei 9B</p>			
<p>Tittel: Tre eteboliger med felles garasje</p> <p>Prosjekt: Gamle Kongtunvei 9B</p> <p>1302 NØRRE</p> <p>Dir: 56181</p>		<p>Skapet:</p> <p>Revidert prosjekt:</p> <p>Revisjon: Revisjon:</p> <p>VJ JMB</p> <p>Revisjon: 11/07/2022</p> <p>Skala: 1:100</p> <p>Revidert utforming:</p> <p>Revisjon: Revisjon:</p> <p>VJ JMB</p>	
<p>Prosjekt: 12002</p> <p>Tegning: 5-250-03</p> <p>Tegningstittel: Fasadene Hus C</p>		<p>Prosjekt: 12002</p> <p>Tegning: 5-250-21</p> <p>Tegningstittel: Langfasade Nord og Øst</p>	

Tegningsnr.: 5-250-21		Revisjon nr.:	
Tegningstittel: Langfasade Nord og Øst			
01/07/2022	Tegninger, Nøbbesvatn	VJ	EMB
11/07/2022	Byggemelding	VJ	EMB
Løst dato: 2022/07/11		Side: 02 av 03	
<p>Labelling:</p>			
<p><b>fristed</b> ARKITEKTER</p>			
<p>Prosjektgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ark: fristed arkitekter as</li> <li>○ in: Rådg. ing. Bygg</li> <li>○ el: Rådg. ing. Elektro</li> <li>○ mv: Rådg. ing. Vent.</li> </ul>			
<p>Byggemelding</p> <p>Prosjekt: Gamle Kongtunvei 9B</p>			
<p>Tittel: Tre eteboliger med felles garasje</p> <p>Prosjekt: Gamle Kongtunvei 9B</p> <p>1302 NØRRE</p> <p>Dir: 56181</p>		<p>Skapet:</p> <p>Revidert prosjekt:</p> <p>Revisjon: Revisjon:</p> <p>VJ JMB</p> <p>Revisjon: 11/07/2022</p> <p>Skala: 1:100</p> <p>Revidert utforming:</p> <p>Revisjon: Revisjon:</p> <p>VJ JMB</p>	
<p>Prosjekt: 12002</p> <p>Tegning: 5-250-03</p> <p>Tegningstittel: Fasadene Hus C</p>		<p>Prosjekt: 12002</p> <p>Tegning: 5-250-21</p> <p>Tegningstittel: Langfasade Nord og Øst</p>	



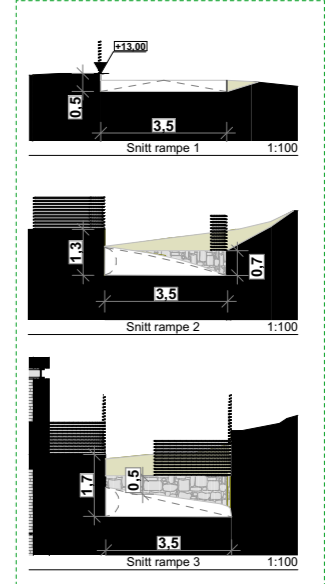
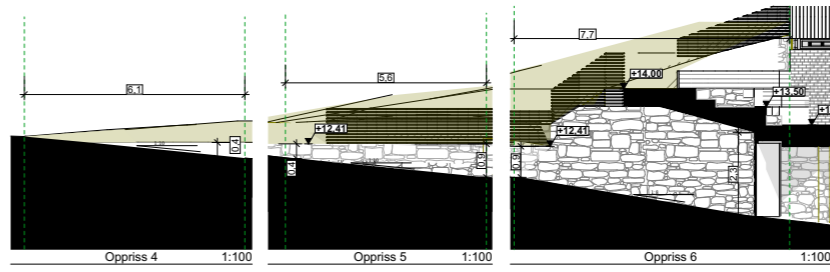
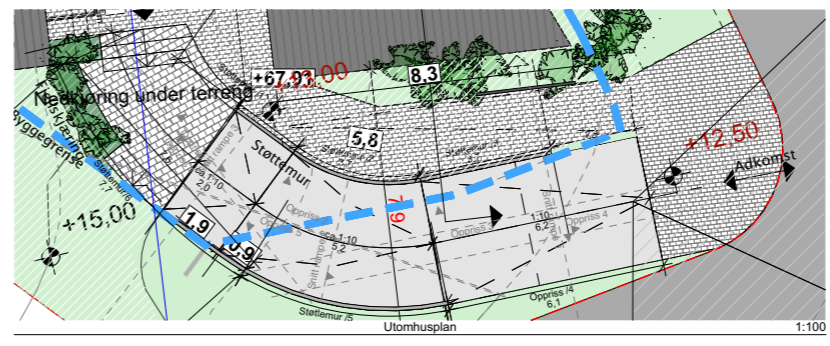
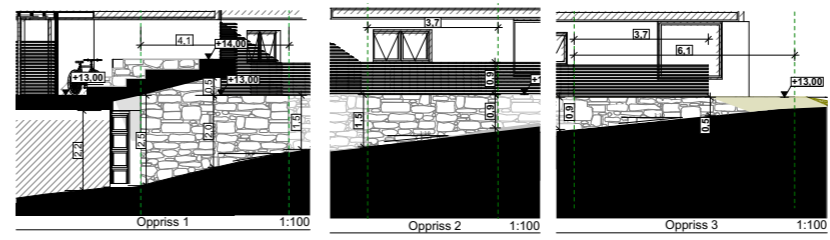


Langfasade vest, hus C og B



Langfasade øst, hus C og B

Tegningsnr.: 5-250-11		Revisjon nr.:	
Type tegning: Oppriss Adkomstvei			
21/07/2022	Tegning: Naboavst. YJ	SMB	
11/07/2022	Byggemelding YJ	SMB	
Lokalisering:			
<b>fristed</b> <b>ARKITEKTER</b>			
Prosjektgruppe: <input checked="" type="radio"/> ARK: fristed arkitekter as <input type="radio"/> RB: Råd. ing. Bygg <input type="radio"/> EE: Råd. ing. Elektro <input type="radio"/> EV: Råd. ing. Vent.			
Prosjekt: Byggemelding Gamle Konglungeveien 9B			
Tittel: Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglungeveien 9B 1392 Vetre Gnr/bnr: 56/161		Skapningsdato: 30.11.2022 Skapningsstørrelse: 1:100 Skapningsmedium: AutoCAD Tegningens navn: Oppriss Adkomstvei	
Prosjekt nr.: 12002	Tegningsnr.: 5-250-04		
Type tegning: Langfasade Sør og vest			



Tegningsnr.: 5-250-11		Revisjon nr.:	
Type tegning: Oppriss Adkomstvei			
21/07/2022	Tegning: Naboavst.	YJ	SMB
11/07/2022	Byggemelding	YJ	SMB
Indeks:			
Indeks	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
Lokalitet:			
<b>fristed</b> <b>ARKITEKTER</b>			
Prosjektgruppe: <input checked="" type="radio"/> ARK: fristed arkitekter as <input type="radio"/> RB: Råd. ing. Bygg <input type="radio"/> EE: Råd. ing. Elektro <input type="radio"/> EV: Råd. ing. Vent.			
Prosjekt: Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglungeveien 9B 1392 Vetre Gnr/bnr: 56/161			
Fase: Byggemelding			
Filialnavn: Sidel Marie Bryde Konglungeveien 17 1392 Vetre			
Prosjekt nr.: 12002		Målestokk: 1:500, 1:100	
Dato: 30.11.2022		Kontrollprosjekt:	
Filnavn: 12002_HOVEMODELL_2022-HS.pln		Sign.: YJ	Kontroll: SMB
Tegningsnr.: 5-250-11		Revisjon nr.:	
Type tegning: Oppriss Adkomstvei			





Tegningsnr.: 5-250-12		Revisjon nr.:	
Type tegning: Perspektiv1			
202202	Byggeskisse	U	08
202202	Byggeskisse	U	08
Indeks: Beskrivelse Signi/Kont			
Lokalisering:			
Prosjektgrupper:			
<input checked="" type="radio"/> ARK : fristed arkitekter as <small>Sissel Bryde Sissel Bryde Tilb. ansvar Tlf: 95 55 13 53 www@fristed.no</small>			
Prosjekt:			
Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglungvei 9B 1392 Vetre Gnr/bnr: 56/161			
Fase:			
Byggemelding			
Filskisser:			
Sissel Marie Bryde Konglungfaret 17 1392 Vetre			
Prosjekt:			
12002			
Dato:	Målestokk:		
30.11.2022	1:166,67		
Filnavn:	Kontroll prosjekt:		
12002_HOVEDMODE	Signi:	Kontroll:	
LL_2022-HS pin	YJ	SMB	
Tegningsnr.:	Revisjonnr.:		
5-250-12			
Type tegning:			
Perspektiv1			



Tegningsnr.: 5-250-13		Revisjon nr.:	
Type tegning: Perspektiv3			
202202	Byggeskisse	U	08
202202	Byggeskisse	U	08
Indeks: Beskrivelse Signi/Kont			
Lokalisering:			
Prosjektgrupper:			
<input checked="" type="radio"/> ARK : fristed arkitekter as <small>Sissel Bryde Sissel Bryde Tilb. ansvar Tlf: 95 55 13 53 www@fristed.no</small>			
Prosjekt:			
Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglungvei 9B 1392 Vetre Gnr/bnr: 56/161			
Fase:			
Byggemelding			
Filskisser:			
Sissel Marie Bryde Konglungfaret 17 1392 Vetre			
Prosjekt:			
12002			
Dato:	Målestokk:		
30.11.2022	1:166,67		
Filnavn:	Kontroll prosjekt:		
12002_HOVEDMODE	Signi:	Kontroll:	
LL_2022-HS pin	YJ	SMB	
Tegningsnr.:	Revisjonnr.:		
5-250-13			
Type tegning:			
Perspektiv3			





















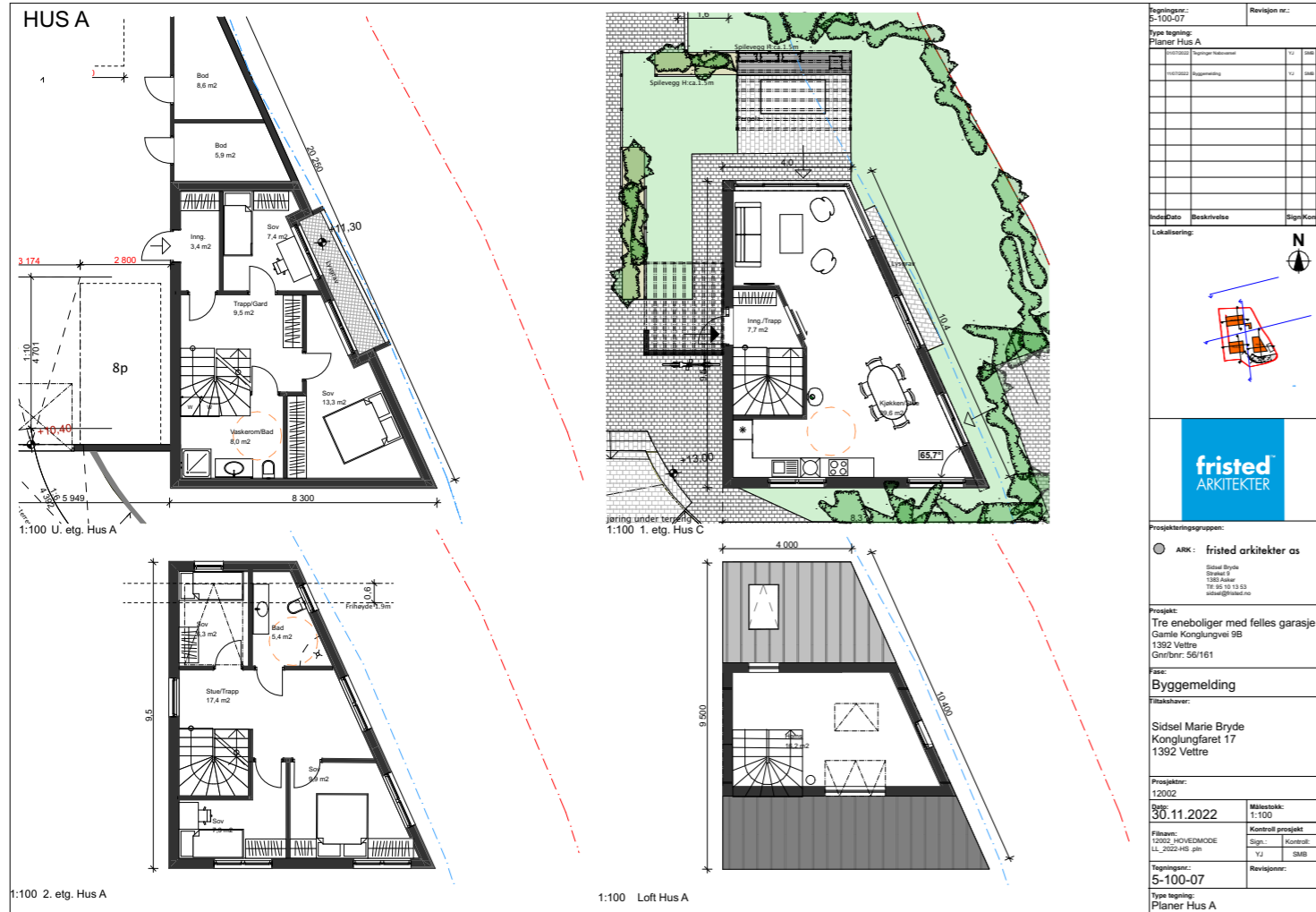














### HUS C

**1:100 1. etg. Hus C**

**1:100 2. etg. Hus C**

**1:100 Loft Hus C**

Tegningsnr.: 5-100-09		Revisjon nr.:	
Type tegning: Planer Hus C			
12/2022	Byggingen	11	100
11/2022	Byggingen	11	100
Indeks:		Beskrivelse	
Lokalisering:		Sign./Kon.	
Prosjektgruppe:			
ARK: fristed arkitekter as			
Sissel Bryde Sissel Bryde Tilb. ansvar TR 96 10 13 53 www@fristed.no			
Prosjekt: Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglugsvei 9B 1392 Vетtre Gnr/bnr: 56/161			
Fase: Byggemelding			
Filnavn: Sissel Marie Bryde Konglugsfaret 17 1392 Vетtre			
Prosjekt: 12002		Målestokk: 1:100	
Dato: 30.11.2022		Kontroll prosjekt	
Filnavn: 12002_HOVEDMODE LL_2022-HS pin		Sign./Kontroll: YJ SMB	
Tegningsnr.: 5-100-09		Revisjon:	
Type tegning: Planer Hus C			

**Tegnforklaring:**

- Eiendomsgrense
- Tiltak
- Parkeringsplass/Garasje
- Innganger
- Adkomst/Hovedinngang
- Målelinje: tiltak
- Målelinje: avstand til grense
- Målelinje: avstand til nabobygning
- Målelinje: avstand til midt vei

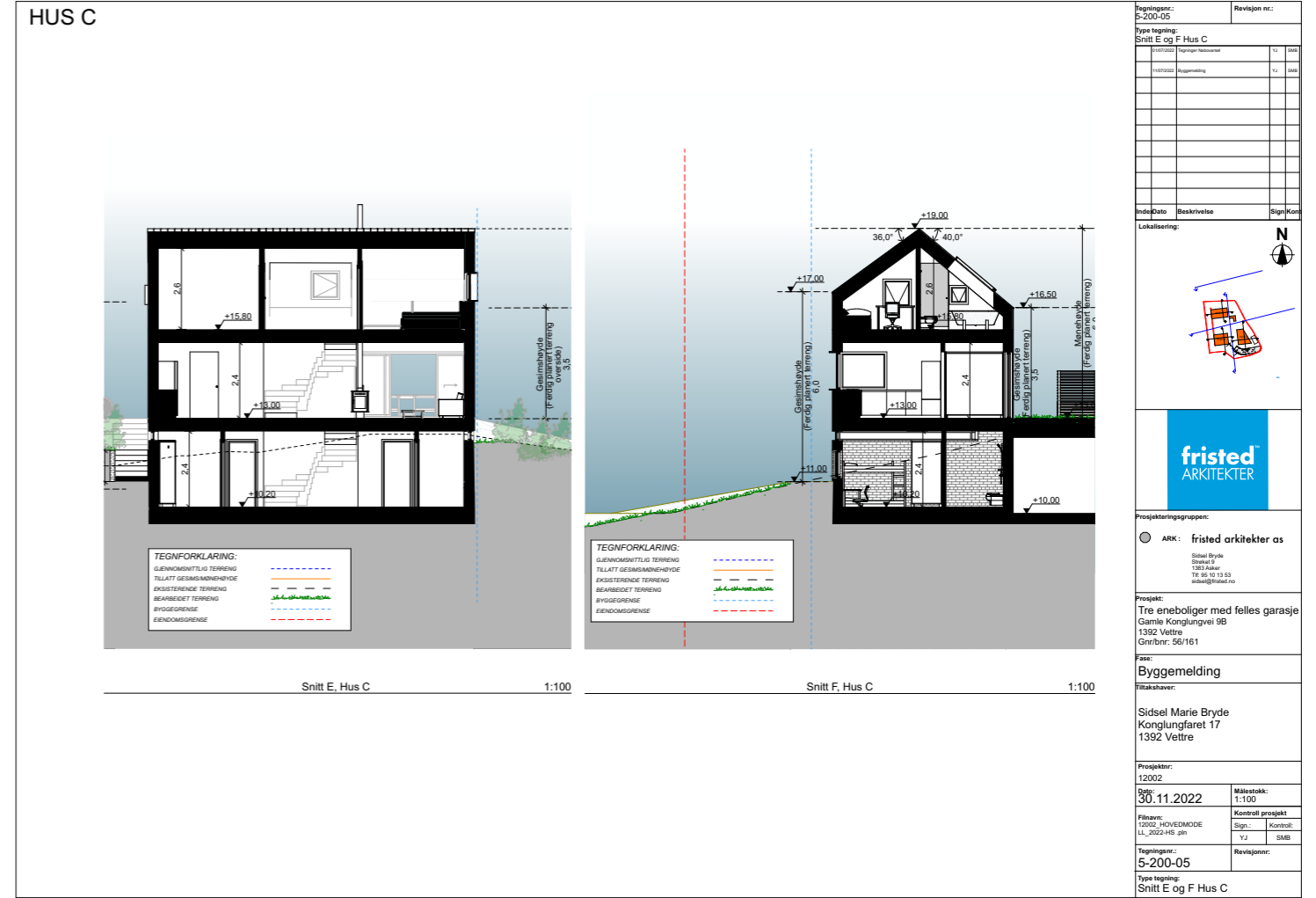
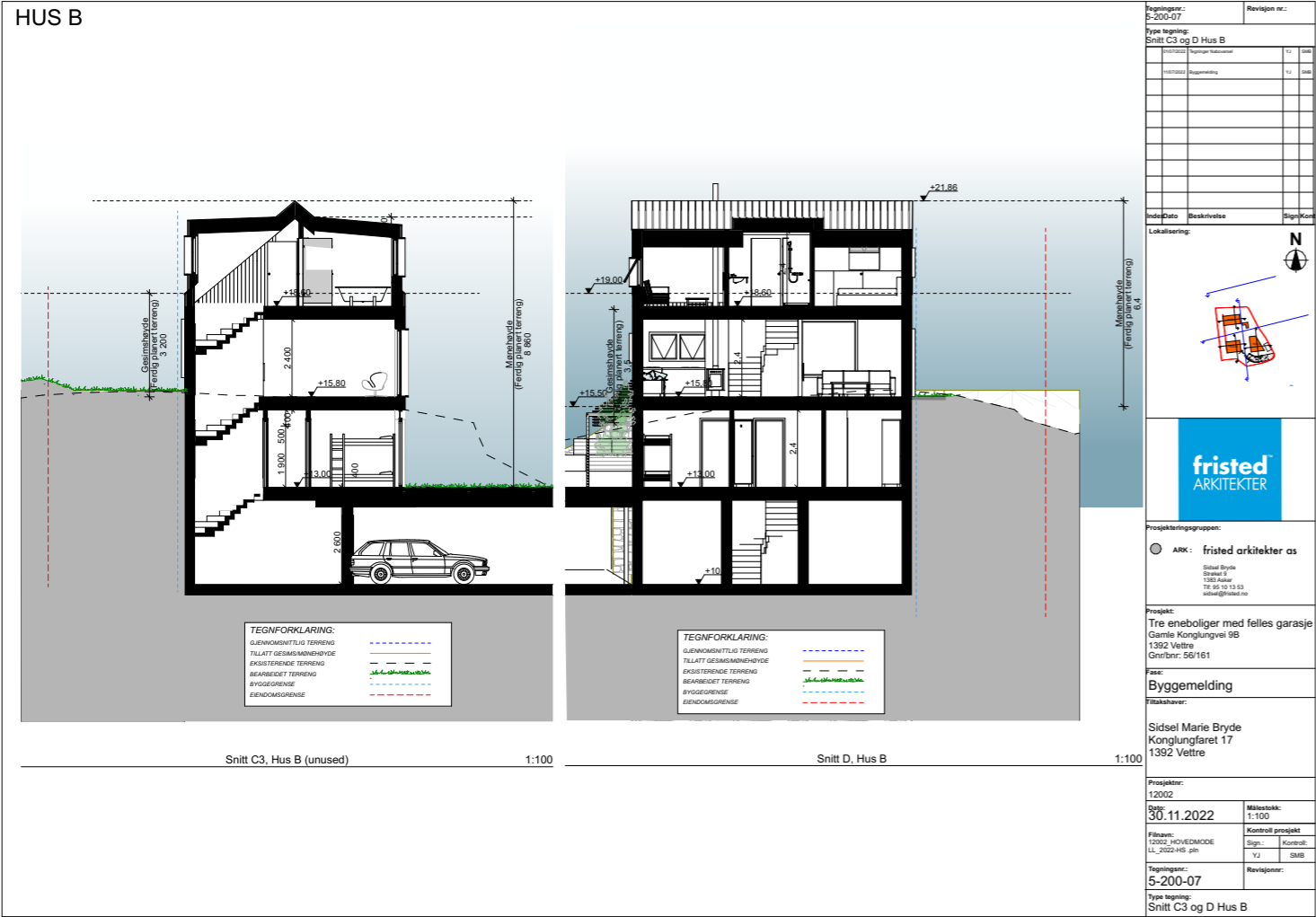
Tegningsnr.: 5-000-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Situasjonsplan			
12/2022	Byggingen	11	100
11/2022	Byggingen	11	100
Indeks:		Beskrivelse	
Lokalisering:		Sign./Kon.	
Prosjektgruppe:			
ARK: fristed arkitekter as			
Sissel Bryde Sissel Bryde Tilb. ansvar TR 96 10 13 53 www@fristed.no			
Prosjekt: Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglugsvei 9B 1392 Vетtre Gnr/bnr: 56/161			
Fase: Byggemelding			
Filnavn: Sissel Marie Bryde Konglugsfaret 17 1392 Vетtre			
Prosjekt: 12002		Målestokk: 1:100	
Dato: 30.11.2022		Kontroll prosjekt	
Filnavn: 12002_HOVEDMODE LL_2022-HS pin		Sign./Kontroll: YJ SMB	
Tegningsnr.: 5-000-01		Revisjon:	
Type tegning: Situasjonsplan			



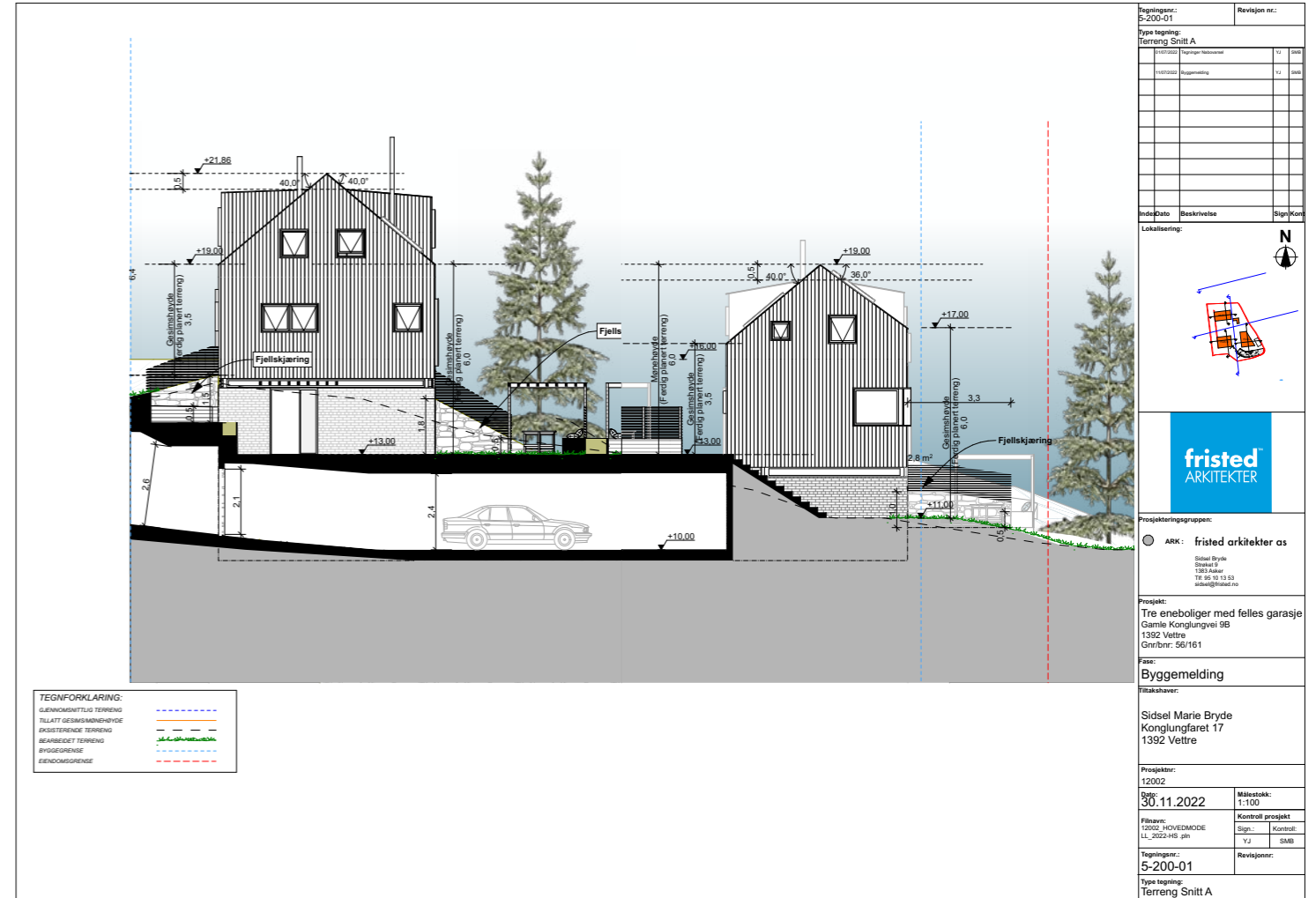






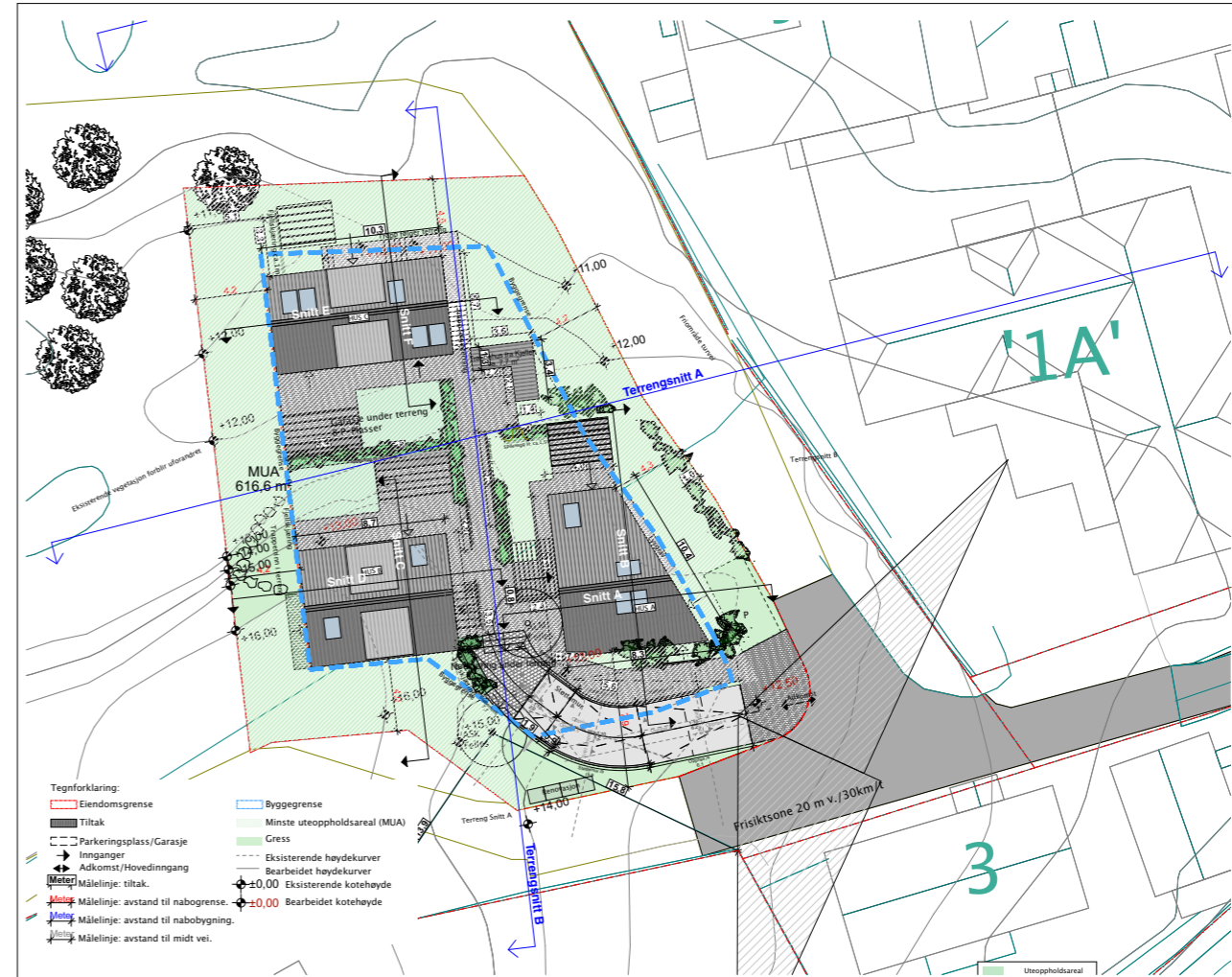








Tegningsnr.: 5-200-02		Revisjon nr.:	
Type tegning: Terrengsnitt A og B			
11/2022	Byggemøte	YJ	SMB
11/2022	Byggemøte	YJ	SMB
Indeks:		Beskrivelse	
Lokalitet:		Sign./Kon.	
Prosjektgruppe:			
ARK: fristed arkitekter as			
Sidse Marie Bryde Sidseløve TSB Røder TR 96 50 13 53 www@fristed.no			
Prosjekt:			
Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglugsvei 9B 1392 Vетtre Gnr/bnr: 56/161			
Fase:			
Byggemelding			
Filtakshaver:			
Sidse Marie Bryde Konglugsfaret 17 1392 Vетtre			
Prosjekt:			
12002			
Dato:		Målestokk:	
30.11.2022		1:200, 1:100	
Filer:		Kontroll prosjekt	
12002_HOVEDMOE_LL_2022-HS pin		Sign.: YJ SMB	
Tegningsnr.:		Revisjon:	
5-200-02			
Type tegning:			
Terrengsnitt A og B			



Tegningsnr.: 5-000-02		Revisjon nr.:	
Type tegning: Utomhusplan			
11/2022	Byggemøte	YJ	SMB
11/2022	Byggemøte	YJ	SMB
Indeks:		Beskrivelse	
Lokalitet:		Sign./Kon.	
Prosjektgruppe:			
ARK: fristed arkitekter as			
Sidse Marie Bryde Sidseløve TSB Røder TR 96 50 13 53 www@fristed.no			
Prosjekt:			
Tre eneboliger med felles garasje Gamle Konglugsvei 9B 1392 Vетtre Gnr/bnr: 56/161			
Fase:			
Byggemelding			
Filtakshaver:			
Sidse Marie Bryde Konglugsfaret 17 1392 Vетtre			
Prosjekt:			
12002			
Dato:		Målestokk:	
01.12.2022		1:200	
Filer:		Kontroll prosjekt	
12002_HOVEDMOE_LL_2022-HS pin		Sign.: YJ SMB	
Tegningsnr.:		Revisjon:	
5-000-02			
Type tegning:			
Utomhusplan			



## Beskrivelse

Brevik AS

Skrevet ut 15.11.2024 klokken 13:22 av Dag Atle Skår

Prosjekt	T-10107 Konglungveien				Side 1 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>				
Byggherre					
<b>Fagkapittel</b>	<b>0 Informasjon</b>				
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum
<b>0.1</b>	<p><b>Informasjon og forbehold</b></p> <p>Følgende ligger til grunn for tilbudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilbudet forutsetter akseptabel adgang/adkomst og rasjonell fremdrift uten vesentlige avbrudd og forsinkelser.</li> <li>Priset med forutsetning om bruk av parkeringsplass til massehåndtering/lager.</li> <li>Tilbudet forutsetter bruk av kontrakt NS8405 Utførelsesentreprise. Mengder reguleres.</li> <li>Ytelser utover postene i beskrivelsen tas som endringsmeldinger fortløpende gjennom prosjektet. Ved endringer uten forhåndsdefinerte rammer faktureres endringer etter medgatte timer og materiell.</li> <li>Prosjekteringsansvar er ikke en del av tilbudet.</li> <li>Forbehold om installasjoner i grunn.</li> <li>Uønskede vekster - merarbeid og eventuell bortkjøring og deponering av dette som farlig avfall utføres som regningsarbeid</li> <li>Eventuell støvbinding av anleggsveier og kosting av tilkomstveier utføres som regningsarbeider</li> <li>Vinterdrift utføres som regningsarbeid (snørydding, tildekking, strøing etc.)</li> <li>Ikke medtatt flytting av postkassestativ eller gjerder</li> <li>Ikke medtatt sprenging/pigging av fjell i grunn</li> </ul> <p>Timepriser ved arbeid bestilt som tilleggsarbeider:</p> <p>Se vedlagt prisliste på maskin og mannskap.</p>				
<b>Sum denne side ekskl. mva.</b>					0,00
<b>Sum fagkapittel 0 Informasjon ekskl. mva.</b>					0,00
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien ekskl. mva.</b>					0,00

Brevik AS

Skrevet ut 15.11.2024 klokken 13:22 av Dag Atle Skår

Prosjekt	T-10107 Konglungveien				Side 2 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>				
Byggherre					
<b>Fagkapittel</b>	<b>1 Rigg og drift</b>				
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum
1.1.1	Rigg og drift	RS	1,00	194 016,00	194 016,00
1.1.2	HMS og Kvalitetsoppfølging	RS	1,00	15 284,00	15 284,00
1.1.3	Gravetillatelse, skilting, sperring, trafikkavvikling, kabelpåvisning	RS	1,00	88 550,00	88 550,00
1.1.4	Stikning og maskinstyring for egne arbeider	RS	1,00	31 999,00	31 999,00
1.1.5	FDV- og sluttokumentasjon	RS	1,00	23 804,00	23 804,00
<b>Sum denne side ekskl. mva.</b>					353 653,00
<b>Sum fagkapittel 1 Rigg og drift ekskl. mva.</b>					353 653,00
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien ekskl. mva.</b>					353 653,00

Prosjekt	T-10107 Konglungveien					Side 3 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>					
Byggherre						
<b>Fagkapittel</b>	<b>2 Grunnarbeider</b>					
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum	
2.1.1	Vegetasjonsrydding/Bortkjøring av røtter og stubber	m3	20,00	719,00	14 380,00	
2.1.2	Riving opplasting og bortkjøring av eks. asfalt	m2	750,00	70,00	52 500,00	
2.1.3	Opplasting og bortkjøring av renne tørre løsmasser	lm3	550,00	311,00	171 050,00	
	Posten benyttes for masser i eksisterende veioppbygning, masser fra ny VA grøft og for etablering av kummer.					
2.1.4	Tillegg for forurensede masser klasse 2(utover pris for bortkjøring av masser) Dokumenteres med vektkvittering	Tonr	1,00	150,00	150,00	
2.1.5	Tillegg for forurensede masser klasse 3(utover pris for bortkjøring av masser) Dokumenteres med vektkvittering	Tonr	1,00	310,00	310,00	
2.1.6	Tillegg for forurensede masser klasse 4(utover pris for bortkjøring av masser) Dokumenteres med vektkvittering	Tonr	1,00	598,00	598,00	
2.1.7	Avretting traue uten tilføring av masser	m2	900,00	19,00	17 100,00	
<b>Sum denne side eksl. mva.</b>					256 088,00	
<b>Sum fagkapittel 2 Grunnarbeider eksl. mva.</b>					256 088,00	
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien eksl. mva.</b>					609 741,00	

Prosjekt	T-10107 Konglungveien					Side 4 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>					
Byggherre						
<b>Fagkapittel</b>	<b>3 VA og OV</b>					
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum	
3.1.1	Grøft for VL, SP, OV ledninger. Inkl utgraving, fundament og omfylling	lm	70,00	3 593,00	251 510,00	
3.1.2	Levering og legging av overvannsledning Ø160 PVC	lm	10,00	805,00	8 050,00	
3.1.3	Levering og legging av spillvannsledning Ø110-125 PVC	lm	70,00	518,00	36 260,00	
3.1.4	Levering og legging av vannledning Ø150	lm	55,00	1 265,00	69 575,00	
3.1.5	Levering og legging av vannledning Ø50	lm	15,00	1 035,00	15 525,00	
3.1.6	Levering og montering av spillvannskummer Ø630 SK2,SK2A og SK3	Stk	3,00	29 900,00	89 700,00	
3.1.7	Levering og montering av hjelpesluk HS1 Ø650 Betong	Stk	1,00	17 250,00	17 250,00	
3.1.8	Levering og montering av infiltrasjonssandfang SF2 Ø1200 Betong	Stk	1,00	29 440,00	29 440,00	
3.1.9	Levering og montering av vannkum VK1	Stk	1,00	241 500,00	241 500,00	
3.1.10	Levering og montering av vannkum VK2	Stk	1,00	212 750,00	212 750,00	
<b>Sum denne side eksl. mva.</b>					971 560,00	
<b>Sum fagkapittel 3 VA og OV eksl. mva.</b>					971 560,00	
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien eksl. mva.</b>					1 581 301,00	



Prosjekt	T-10107 Konglungveien					Side 5 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>					
Byggherre						
<b>Fagkapittel</b>	<b>4 Elektro og kabelgrøfter</b>					
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum	
4.1.1	Kabelgrøfter/omlegging etc - Avsatt sum, Antatt kost	AK	1,00	172 500,00	172 500,00	
	Usikker post. Brukes ved samhandling med Elvia, omlegging av luftstrek, belysning, fiber mm.					
<b>Sum denne side eksl. mva.</b>					172 500,00	
<b>Sum fagkapittel 4 Elektro og kabelgrøfter eksl. mva.</b>					172 500,00	
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien eksl. mva.</b>					1 753 801,00	

Prosjekt	T-10107 Konglungveien					Side 6 av 7
Kalkyle	<b>1 Konglungveien</b>					
Byggherre						
<b>Fagkapittel</b>	<b>5 Veier og plasser</b>					
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum	
5.1.1	Fresing/Skjæring asfalt - Antatt kost	AK	1,00	50 000,00	50 000,00	
	Usikker post. Må avklares med tanke på masseutskifting av eksisterende overbygning.					
5.1.2	Forsterkningslag kommunal vei 50cm kult	m2	300,00	288,00	86 400,00	
5.1.3	Forsterkningslag fortau 50cm kult	m2	250,00	288,00	72 000,00	
5.1.4	Forsterkningslag privat vei 40cm kult	m2	400,00	236,00	94 400,00	
5.1.5	Bærelag kommunal vei 10cm subbus	m2	560,00	196,00	109 760,00	
5.1.6	Bærelag fortau 10cm subbus	m2	250,00	196,00	49 000,00	
5.1.7	Bærelag privat vei 10cm subbus	m2	400,00	196,00	78 400,00	
5.1.8	Bindlag av asfalt kommunal vei 4cm Agb11	m2	560,00	199,00	111 440,00	
5.1.9	Slitelag av asfalt kommunal vei 4cm Agb11	m2	560,00	207,00	115 920,00	
5.1.10	Slitelag av asfalt fortau 4cm Agb11	m2	250,00	230,00	57 500,00	
5.1.11	Fiberduk mot grunn og mellom lag(ved behov)	m2	900,00	17,00	15 300,00	
5.1.12	Kantstein fortau 15x30	lm	92,00	1 265,00	116 380,00	
5.1.13	Resetting gatestein i innkjørsler	RS	1,00	25 000,00	25 000,00	
<b>Sum denne side eksl. mva.</b>					981 500,00	
<b>Sum fagkapittel 5 Veier og plasser eksl. mva.</b>					981 500,00	
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien eksl. mva.</b>					2 735 301,00	

Prosjekt	T-10107 Konglungveien					Side 7 av 7
Kalkyle	1 Konglungveien					
Byggherre						
<b>Fagkapittel</b>	<b>6 Landskap og beplantning</b>					
Post	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum	
6.1.1	Maskinplanering og pussing sidearealer	RS	1,00	85 054,00	85 054,00	
6.1.2	Flytting eller nyplantning hekk - Antatt kost	AK	1,00	30 000,00	30 000,00	
<b>Sum denne side eksl. mva.</b>					115 054,00	
<b>Sum fagkapittel 6 Landskap og beplantning eksl. mva.</b>					115 054,00	
<b>Sum akkumulert kalkyle 1 Konglungveien eksl. mva.</b>					2 850 355,00	

**Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)****Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse****Matrikkelenhet:** Gårdsnr 56, Bruksnr 161**Kommune:** 3203 Asker**Adresse:**

Veiadresse: Gamle Konglungvei 9 B, gatenr 1310

**Grunnkrets:** 1101 Konglungen

1392 Vettre

**Valgkrets:** 4 Risenga

Oppdatert: 01.01.2024

**Kirkesogn:** 1070301 Østenstad**Eiendomsopplysninger****Matrikkel:****Type:** Best. grunneiendom**Tinglyst:** Ja **Reg.landbruksreg.:** Nei**Bruksnavn:** Parsell 2**Matrikkelført:** Ja **Antall teiger:** 1**Etableringsdato:** 29.01.1998**Har festegrund:** Nei **Seksjonert:** Nei**Areal:** 7 213,6 kvm**Skyld:****Arealkilde:** Beregnet Areal**Arealmerknad:****Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforensing:**

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/161	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/161	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.07.2011	Avgiver	3203/56/3	-364,2
	Matrikkelført:	03.08.2011	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/56/9	0,0
			Berørt	3203/56/45	0,0
			Berørt	3203/56/136	0,0
			Berørt	3203/56/147	0,0
			Berørt	3203/56/161	0,0
			Mottaker	3203/56/194	364,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.08.2010	Berørt	3203/56/45	0,0
	Matrikkelført:	01.08.2017	Berørt	3203/56/147	0,0
			Berørt	3203/56/161	0,0
			Berørt	3203/56/194	0,0
Feilretting	Forretning:	18.03.2010	Berørt	3203/56/3	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2010	Berørt	3203/56/45	0,0
			Berørt	3203/56/147	0,0
			Berørt	3203/56/161	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.01.1998	Avgiver	3203/56/3	-7 218,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/56/161	7 218,3

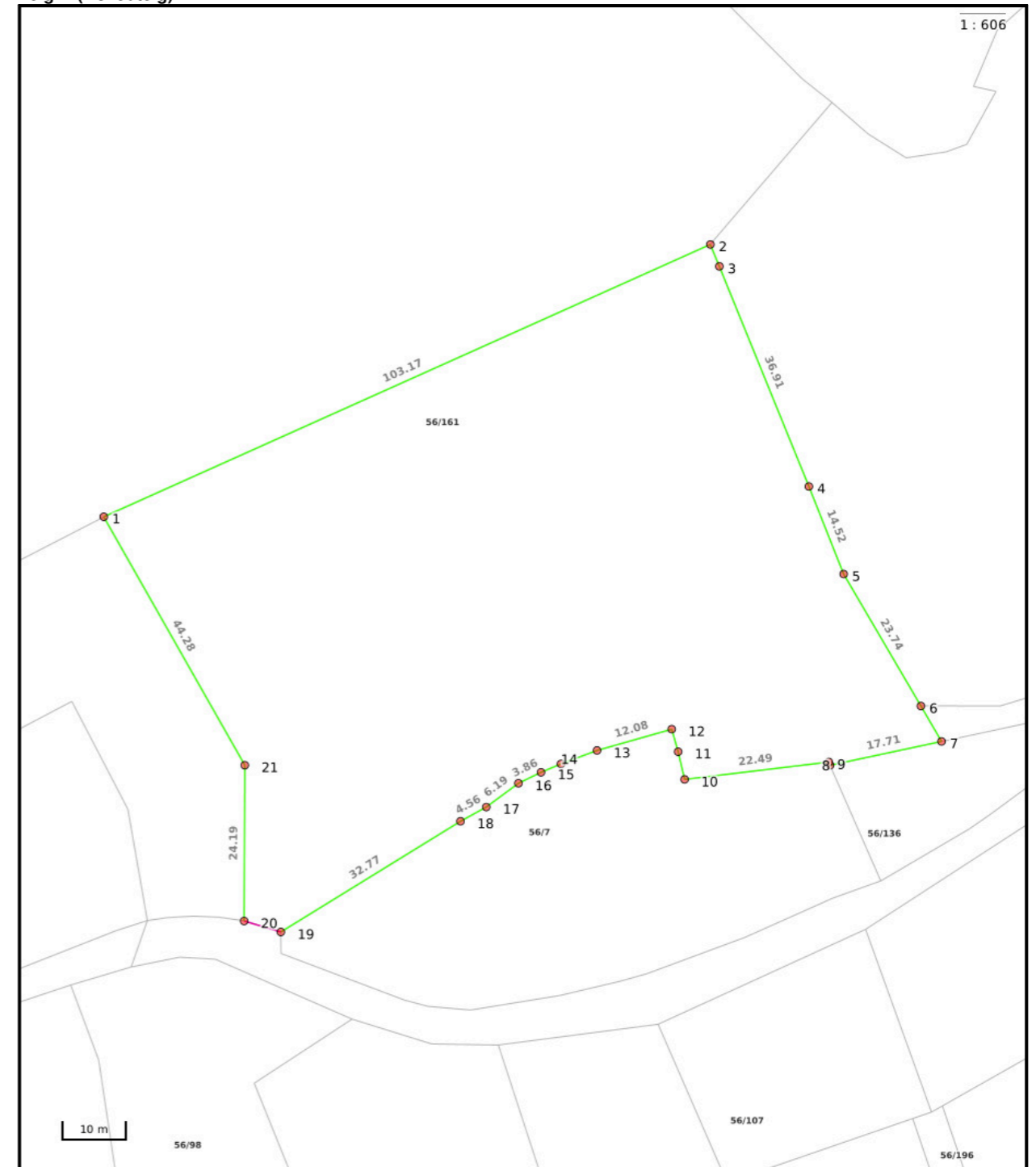
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	..... Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	..... Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	



## Areal og koordinater

**Areal:** 7 213,60m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 513,24	584 397,33	103,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 563,88	584 487,22	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 560,60	584 488,93	36,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 527,84	584 505,94	14,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 514,86	584 512,45	23,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 495,54	584 526,25	6,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 490,30	584 530,00	17,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 485,03	584 513,09	0,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 485,52	584 512,82	22,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 480,84	584 490,82	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 484,98	584 489,40	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 488,38	584 488,14	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 484,06	584 476,86	5,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 481,52	584 471,46	3,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 479,89	584 468,46	3,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 477,88	584 465,17	6,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 473,79	584 460,52	4,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 634 471,19	584 456,77	32,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 634 451,56	584 430,53	5,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 634 452,80	584 424,71	24,19m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
21	6 634 476,90	584 422,63	44,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



**Asker kommune**

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Konglungvei 9B, 1392 VETTRE								

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  Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	7 214 m <sup>2</sup>	
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_1	
	<b>Delareal</b>	5 697 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Friområde,Nåværende	
	<b>Delareal</b>	7 214 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#8 Nullvekst nord	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

<b>Delareal</b>	924 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
<b>Delareal</b>	878 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_2
<b>Delareal</b>	3 469 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_1
<b>Delareal</b>	4 310 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#6 100m b. langs sjø
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur
<b>Delareal</b>	592 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0220143I						
<b>Navn</b>	Konglungen						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	13.03.2007						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/350/143I_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/350/143I_bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>396 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Turvei</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>FR3</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	396 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Turvei	<b>Feltnavn</b>	FR3
<b>Delareal</b>	396 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Turvei						
<b>Feltnavn</b>	FR3						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>176 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	176 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei		
<b>Delareal</b>	176 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>599 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Naturvernområde i sjø/vassdrag</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>SV2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	599 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Naturvernområde i sjø/vassdrag	<b>Feltnavn</b>	SV2
<b>Delareal</b>	599 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Naturvernområde i sjø/vassdrag						
<b>Feltnavn</b>	SV2						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 294 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Naturvernområde</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>SV2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	4 294 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Naturvernområde	<b>Feltnavn</b>	SV2
<b>Delareal</b>	4 294 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Naturvernområde						
<b>Feltnavn</b>	SV2						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>923 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	923 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse		
<b>Delareal</b>	923 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse						

	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>825 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Turvei</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>FR2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	825 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Turvei	<b>Feltnavn</b>	FR2
<b>Delareal</b>	825 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Turvei						
<b>Feltnavn</b>	FR2						
<b>Id</b>	0220143D						
<b>Navn</b>	Munkesletta						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	18.02.1986						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/338/143D_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/338/143D_bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 320 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Bevaringsområde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	2 320 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Bevaringsområde		
<b>Delareal</b>	2 320 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Bevaringsområde						



 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 04.11.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>56</b>	Bnr:	<b>161</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Gamle Konglungvei 9B, 1392 VETTRE</b>						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:	Offentlig veg via privat stikkvei i nærhet til eiendom. Ikke direkte tilknytning.		

#### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad: Ikke tilknyttet		
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad: Ikke tilknyttet		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

#### 143d

Stadfestet den 18.02.1986  
 Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
 Etter fullmakt  
 Reidun Jardam  
 (sign.)

#### Asker kommune

**Reguleringsbestemmelser for gnr. 56, bnr. 91 og bnr. 95, Munkesletta.**

##### § 1.

Det regulerte området som på planen er vist med reguleringsgrense, er regulert til:

1. Landbruksområde
2. Friområde
3. Spesialområder ( kulturminne – bolig)

##### § 2.

I landbruksområdene kan tillates anlegg som er nødvendig for jordbruksdriften.

##### § 3.

I friområdet kan tillates anlegg og bygninger som er nødvendig for bruken av området til friluftsmål. Bestående bygninger skal vedlikeholdes slik at den opprinnelige karakter bevares.

##### § 4.

I spesialområde for kulturminne - bolig kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Ny bebyggelse tillates ikke innenfor dette området. Terreng/vegetasjon skal pleies slik at den opprinnelige karakter bevares.

##### § 5.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Asker.

Asker kommune, 12. desember 1984

143i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27. mars 2007.  
For rådmannen

Per Chr. Hauge

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.  
PLAN DATERT 14.02.2007**

Revidert; § 18.1 er rettet i hht. Miljøverndepartementets vedtak av 27.03.08

**§ 1. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;

- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrigt kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

**§ 2. Reguleringsformål**

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

- |                  |   |
|------------------|---|
| Byggeområder     | - boliger - frittliggende boliger<br>- boliger - konsentrert boliger<br>- offentlige bygninger                              |
| Landbruksområder | - våningshus  |
| Trafikkområder   | - offentlig kjørevei<br>- offentlig sti<br>- trafikkområde i sjø - båtled   |
| Friområder       | - friområde<br>- friområde, turvei<br>- friområde i sjøen   |
| Spesialområder   | - bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten<br>- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg |

- bevaring – kalkovn
  - bevaring – veifar og steinbrudd
  - bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug
  - naturvern
  - spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer
  - naturvern/friluftsområde
- Fellesområder
- felles adkomst
  - privat parkering
  - felles gangsti
  - felles leke-/ oppholdsområde
  - felles strandparsell
  - felles naturområde
  - areal for felles avfallsbeholdere

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

**§ 3 Fellesbestemmelser**

- 3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.
- 3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.
- 3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.
- 3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.
- 3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan



- bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av stedegen vegetasjon.
- 3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.
- 3.10 Strandsonen  
Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke.  
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el. Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.  
Strandsonens regulerte formål tilsidsetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.
- 3.11 Brygger  
Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge en brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre.  
Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m.  
Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring. Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.
- 3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.
- 3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.
- 3.14 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

- Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.
- § 4 Område for boliger - frittliggende boliger**
- 4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA.  
På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.  
På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.  
På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.  
På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.
- På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m<sup>2</sup>. Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m<sup>2</sup>. Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m<sup>2</sup>.  
Jfr § 1.  
For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.
- Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;  
BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85  
BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86  
BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104  
BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109  
BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106  
BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115
- På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m<sup>2</sup>.
- For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.
- Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
- 4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.
- 4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler. Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene.  
Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe

- punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.
- 4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m<sup>2</sup> og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.
- 4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.
- 4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.
- 4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.
- 4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.
- 4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder

opprikk av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

## § 5 Konsentrert boligbebyggelse

- 5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegget skal begrenses.

## § 6 Område for offentlige bygninger

- 6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert en parkeringsplass for ansatte samt en HC-plass etter godkjent utomhusplan.
- 6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m<sup>2</sup> som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.
- 6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

## § 7 Landbruksområder

- 7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.
- 7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

## § 8 Offentlig kjørevei

- 8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.
- 8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.



Det skal sikres gjenvækt av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

### § 9 Trafikkområde i sjø, skipsled

9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter. Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

### § 10 Friområde

10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsförvaltning.

10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Veien og snuplassen skal være gruset.

10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

### § 11 Friområde i sjøen

11.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m<sup>2</sup>.

### § 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Veien Ovnsbråten skal være gruset.

12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

### § 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.

13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydager og frukthager), støttmurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.

13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

#### § 14 **Spesialområde, bevaring, kalkovn**

- 14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjenning av ansvarlig kulturminnemyndighet.
- 14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

#### § 15 **Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd**

- 15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjenning av ansvarlig kulturminnemyndighet.

#### § 16 **Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne**

- 16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.
- 16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjenning fra ansvarlig kulturminnemyndighet.
- 16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

#### § 17 **Spesialområde naturvern**

- 17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.
- 17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall. Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.
- 17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.
- 17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsförvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.
- 17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsförvaltning.

#### § 18 **Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)**

- 18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.
- I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad.
- Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødige forstyrret.
- 18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtselsplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtselsplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernnavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

#### § 19 **Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilfrott til tilliggende eiendommer**

- 19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.
- 19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.
- 19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

#### § 20 **Felles adkomst**

- 20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.
- 20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.



## § 21 Privat parkering

- 21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.
- 21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.
- 21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.
- 21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

## § 22 Felles sti

- 22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.  
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.  
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.  
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.  
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.  
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.  
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

## § 23 Felles leke-/oppholdsområde

- 23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22. Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.
- 23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.
- I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.
- 23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.
- 23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

## § 24 Felles strandparsell

- 24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.
- 24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.
- 24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m<sup>2</sup> tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

## § 25 Felles naturområder

- 25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.
- 25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35. Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.
- 25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtelsesplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.
- 25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtelsesplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tiliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.
- 25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

## § 26 Felles areal for avfallsbeholdere

- 26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.
- 26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

- 26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære nabolik.
- 26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad  
Rådmann

Per Christian Hauge  
Fung. plan- og bygningsjef







## Oversiktskart for eiendom 3203 - 56/161//

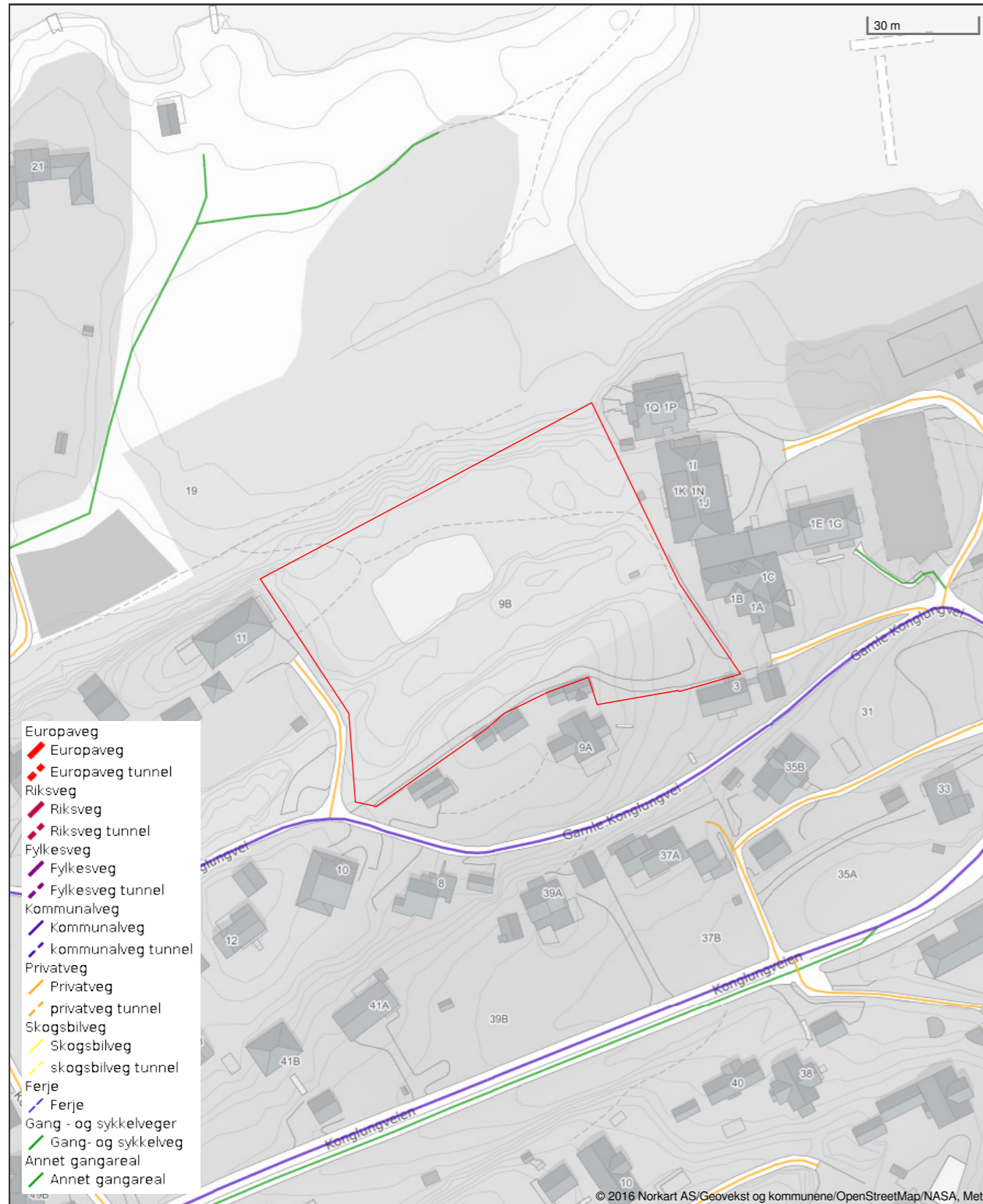
Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkeveg
	Friområder
	Turveg
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Strandlinje sjø
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert mønereining
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift plantilbehør



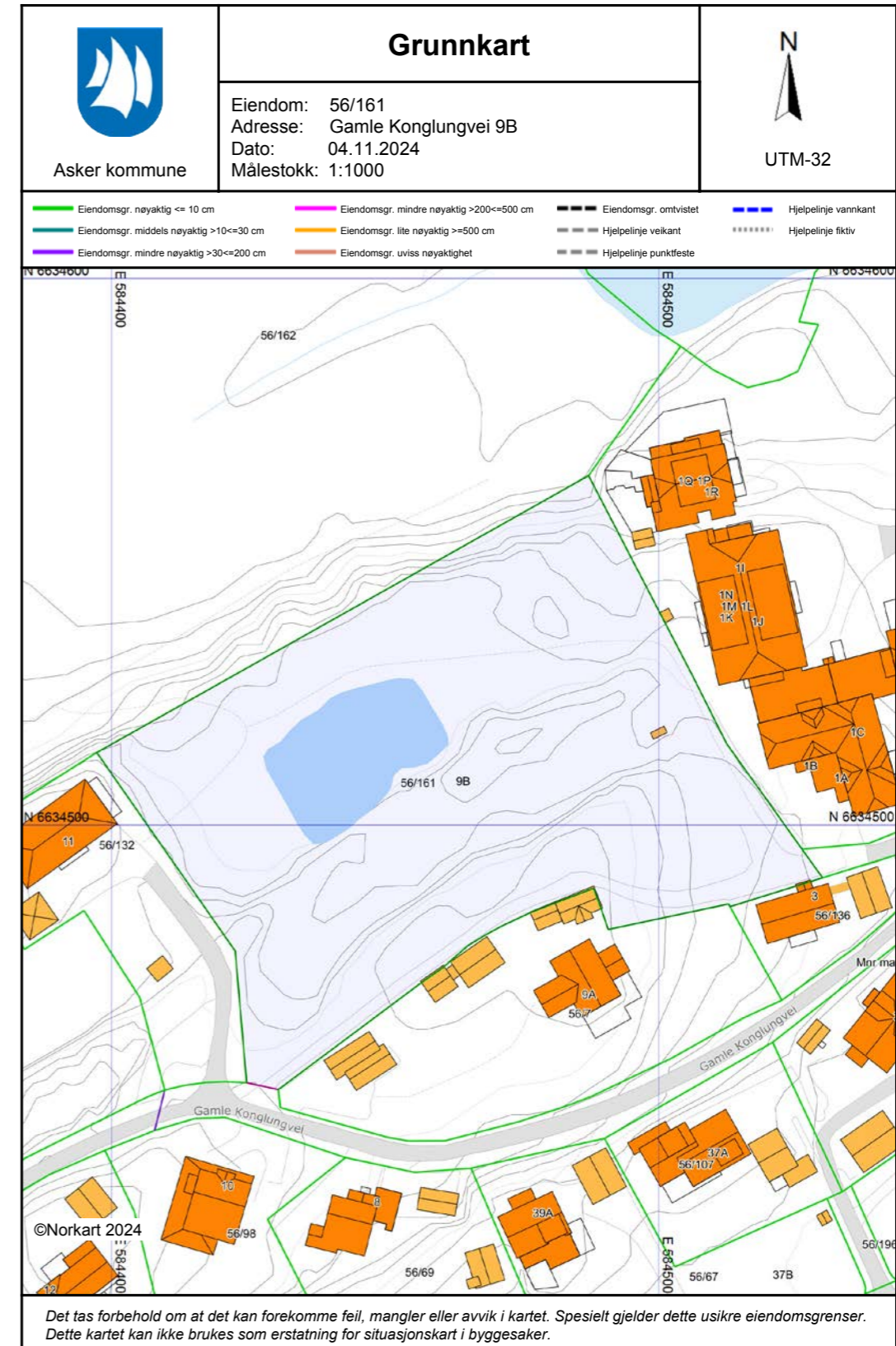
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti  
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 56/161//



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.





00:00

Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 56 BNR: 161

2024/84742-1/200 01.01.2024  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 56 BNR: 161

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2015/465366-1/200 28.05.2015 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 194

2017/531907-1/200 19.05.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 194

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

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 56, Bruksnummer 161 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 04.11.2024 kl. 12.58  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 04.11.2024 kl. 12.56

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Gamle Konglungvei 9 B**  
Gatenr: **1310**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1392 VETTRE**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/995242-1/200 24.12.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 4 250 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**BRYDE SIDSEL MARIE**  
FØDT: 21.09.1976

### 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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

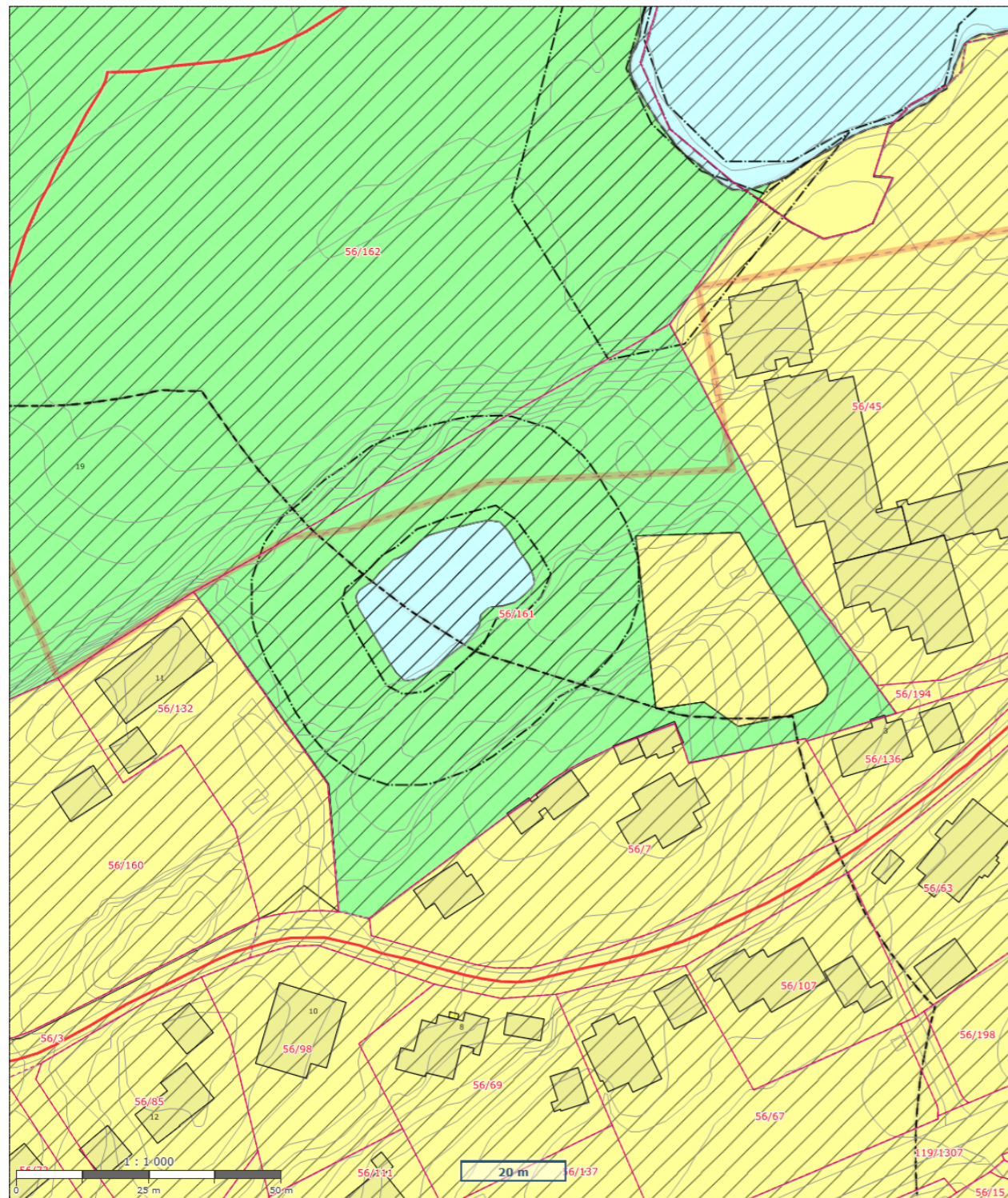
2000/25437-1/100 20.09.2000 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 7  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

### GRUNNDATA

1998/3433-1/100 09.02.1998 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 56  
BNR: 3

1998/3433-2/100 09.02.1998 **MÅLEBREV**

2020/514375-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**



 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kommuneplankart</h2>		 <p>N</p>
	<p>Målestokk: 1:1000 Dato:14/11-2024 Format A4</p>		

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

<p><b>Kommuneplan - Arealformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>AZ</b> Generell påskrift - Linje</li> <li> Planområde kommuneplan</li> <li> KpArealGrense</li> <li> KpAngittHensynGrense</li> <li> KpBestemmelseGrense</li> <li> 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)</li> <li> 1111 - Byggegrense</li> <li> KpAngittHensynSone</li> <li><b>AZ</b> KpBestemmelseOmråde</li> <li> 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)</li> <li> 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)</li> <li> 3040 - Friområde - (eksisterende)</li> <li> 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)</li> </ul> <p><b>Informasjon - Samferdselslinje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kyststi</li> <li> Kyststi (ikke bindende)</li> </ul> <p><b>Eiendomsgrense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sikker eiendomsgrense</li> <li> Ikke sikker eiendomsgrense</li> </ul> <p><b>Matrikelnummer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Matrikelnummer</li> <li> MatrikelnummermedSnr</li> </ul> <p><b>Godkjent byggetiltak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Godkjent byggetiltak</li> </ul> <p><b>Eiendomsinformasjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Eiendom</li> </ul> <p><b>Informasjon - Arealformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>Informasjon - Hensynssoner</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>Informasjon - Bestemmelsesområder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>Informasjon - Juridiske linjer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Juridiske linjer - klikkbare</li> </ul> <p><b>Informasjon - Bestemmelsesgrense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tooltip - bestemmelsesgrense</li> </ul> <p><b>Bygningsinformasjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Bygning</li> </ul> <p><b>Informasjon og plandokumenter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Endelig vedtatt plan</li> </ul> <p><b>Bakgrunnskart kommuneplan WMS</b></p> <p><b>Kommunegrense</b></p> <p><b>Kommuneplan - Faresoner</b></p> <p><b>Kommuneplan - Infrastruktursoner</b></p> <p><b>Kommuneplan - Hensynssoner</b></p> <p><b>Kommuneplan - Sikringssoner</b></p>	<p>...</p> <p>...</p>
---	-----------------------



# Bestemmelser

## Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



### Innhold:

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

### Tillegg til bestemmelsene:

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

## Innledning

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

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

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

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

### 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:**

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

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

### 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

##### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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



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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, 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<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

### 2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

### 2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

### 2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

## 3. Rekkefølgekrav

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

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

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

### 3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

### 3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### 3.1.4 Trafikksikkerhet

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

### 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

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

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

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<sup>1</sup> bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## 8. Vei, transport og parkering

### 8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

### 8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

### 8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdelslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

### 9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

### 9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

### 9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

#### 9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  65 dB fra vei og  $L_{den}$  68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

#### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
  - Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
  - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
  - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

### 9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

### 9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

- Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.



## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

### 10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

*Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.*

### 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

### 10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

*Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.*

### 10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

### 10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (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 vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

*Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).*

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

### 10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

### 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

#### 11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. vei- og gatenormal.

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

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<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

#### 12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

#### 12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

#### 12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

#### 12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

##### 12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

#### 12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

#### 12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

#### 12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

#### 12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

#### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

#### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

### 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

#### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, 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<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

*Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

#### 13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsone, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.



### 13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>

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<sup>1</sup>, forutsatt at:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

*Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

### 13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

#### 13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

#### 13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

*Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*

## 14. Bestemmelser til småhusområder

### 14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

*Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder*

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

#### 14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

#### 14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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 bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

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 sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.



#### 14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
- Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

#### 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(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 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### 14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### 14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

#### 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.<sup>2</sup>

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 sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

- 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

#### 16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

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 bygges 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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 strøksgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.

#### 16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

##### 16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

##### 16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

##### 16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

##### 16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

##### 16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

##### 16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

##### 16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

##### 16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

##### 16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

#### 16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

##### 16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

##### 16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

##### 16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

##### 16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

##### 16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

##### 16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

#### 16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

##### 16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

##### 16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

#### 16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

##### 16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

##### 16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

#### 16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

#### 17. Grønnstruktur

##### 17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

##### 17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.



## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

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 spredd 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 landbruk<sup>1</sup> (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 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
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 friluft- 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 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

##### f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

#### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvorav 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

#### 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

##### 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.



Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

#### 19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

#### 19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

#### 19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

#### 20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### 20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

##### 20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### 20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### 20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

#### 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

##### 20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

##### 20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

##### 20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

### 21. Hensynssoner fare og sikring

#### 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

##### 21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

##### 21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene<sup>1</sup>:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

## 21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### 21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## 21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## 21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.5.1 Faresone H370\_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### 21.5.2 Faresone H370\_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

## 21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

### 21.6.2 Engene, H350\_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

## 21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## 22. Hensynssone infrastruktur

### 22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## 23. Båndleggingssoner

### 23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### 23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

#### 23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### 23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak



innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### 23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### 23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## 24. Bestemmelsesområder

### 24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - 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.

Navn: **BRYGGERHUS, SUNDBAKKEN FERIEHJEM.**  
Bruksnavn: **ORLOGSSKIPET**

Kategori: Bygninger  
Kulturminnetype: SEFRAK-bygning - verneverdi ikke vurdert  
Kulturminneart: Eldhus-bryggerhus

SEFRAK ID: -  
BygningsID: 140115355  
Askeladden ID: -  
Gnr/Bnr: 56/ 45  
Adresse: Gamle Konglungvei

Datering SEFRAK: 191  
Eksakt datering: -  
Registreringsprosjekt: SEFRAK Tillegg, gamle Asker, uviss dato

Samlet verneverdi: -

#### Beskrivelse

-

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon  
[Kulturminner og bevaring](#)



Navn: STØRRE KULTURMILJØ 05) KONGLUNGEN  
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert  
Type kulturmiljø: Kystkultur -

Datering SEFRAK: -  
Eksakt datering: -  
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016  
Verneverdi vurdert:  
Merknad:

Status:

**Beskrivelse:**

Kulturmiljø 75,76 Landskap: Området består av Konglungholmen og den ytterste delen av Konglunghalvøya. Konglungholmen var opprinnelig en naken holme med lite vegetasjon. Jord ble ført dit fra andre steder. I dag har den et frodig preg med store hager, løv- og frukttrær, men med innslag av nakne knauser og spredte furutrær. På fastlandet har det fra gammelt ligget plasser under Løkenes. I dag er det også her til dels store hager og frodige løvtrær som dominerer. Kort historikk/registreringer: Det er registrert mange nyere tids kulturminner i området. De fleste av disse er bygninger, men det er også andre minner som rester av brygger, vannposter, trær og brua over sundet. Bygningene er i første rekke bolighus, men det er også registrert noen få mindre driftsbygninger, skjul, bryggerhus og badehus. Dette reflekterer historien til området. Det var i først og fremst fiskere, sjøfolk og etterhvert losere som bosatte seg her ute. Mot slutten av 1800-tallet ble området et attraktivt feriested. De færreste hadde så mye jord at gårdsdrift var aktuelt. I så måte skiller Sundbakken - tidligere Blauenfeldt eller Cockegården - seg ut. Denne har tradisjoner tilbake til begynnelsen av 1800-t. og var tilknyttet høyborgerskapet - noe både anleggets form og særlig hovedbygningen viser. Beliggenheten med fasaden mot sjøen, rester av hageanlegget som strakte seg ned mot sundet, og driftsbygning, stabbur og bryggerhus organisert til en trang gårds plass bak hovedbygningen, er karakteristisk for patrisierbebyggelsen i kystmiljøer. Viktige elementer i det opprinnelige miljøet som brygga og sjøhuset ved sundet er det bare rester tilbake av. Ruinene er likevel viktige som vitner om det som var



**Sidse Marie Bryde  
Konglungfaret 17**

**1392 VETTRE**

<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref.:</b> HPFEIFFE S22/94	<b>Arkivnr.:</b> GBNR 56/161 L6010/22	<b>Dato:</b> 03.03.2022
--------------------	--	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/94.

**56/161 Gamle Konglungvei 9 B - Mangelbrev - Deling av eiendom  
Hjemmelshaver: Sidse Marie Bryde**

**Søknaden**

Vi viser til søknad mottatt 04.01.2022, for opprettelse av nye grunneiendommer i henhold til reguleringsplan og dispensasjoner for utsatt opparbeidelse av vei, vann og avløp.

**Rammesøknad bolig**

Det argumenteres i søknaden for stor usikkerhet i forbindelse med kommende rammesøknad for boligeiendommen, uten at dette videre er begrunnet. Kommunen ser ikke noen åpenbare usikkerheter – da eiendommen vil kunne bebygges i henhold til gjeldende regulering.

**Alternativ som kan vurderes**

Etter konkret vurdering i denne sak har vi forståelse for et ønske om et utsatt opparbeidelseskrav slik at opparbeidelsen kan gjennomføres samtidig med utbygging av ny boligtomt.

En dispensasjon fra reguleringsplanens opparbeidelseskrav §3.2 og utsettelse av plan- og bygningslovens krav jf. pbl §18-1 og §18-2 vil kunne vurderes dersom følgende punkter foreligger:

1. Det må prosjekteres, søkes og foreligge tillatelse til opparbeidelsen av fortau, vei, vann og avløp, i henhold til opparbeidelseskrav.
2. Det må foreligge avtale om grunnerverv knyttet til fortau- og veiopparbeidelsen, samt rettighet til å fremføre ledningsnett over annenmanns grunn (dersom dette er aktuelt).
3. Rammesøknad for boligeiendommen må være sendt inn og vurdert å være i prosessen der en godkjenning er høyst sannsynlig akseptert og vedtak trolig nært forestående. Vi minner videre om krav til tilpasning blant annet etter reguleringsplan, herunder §3.4 og etter kommuneplan §5.2 hensynssone viktig kulturmiljø.

(Ved evt. utsatt opparbeidelseskrav vil det bli stilt krav til tinglyst heftelse – om de utsatte kravene - på eiendommen.)

Før nevnte punkter foreligger vil vi ikke kunne anbefale en dispensasjon.

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



Vi ber om en tilbakemelding på hvorvidt søknaden ønskes behandlet slik den foreligger, ønskes trukket, eller om den ønskes stilt i bero i påvente av dokumentasjon som nevnt over.

Dersom søknaden ønskes behandlet slik den foreligger er det behov for at søknad om dispensasjon suppleres med ytterligere vurdering av hensynene bak PBL §18-1, §18-2 og reguleringsplanen §3.4, samt supplerende ulemper.

Hensynet bak bestemmelsene om opparbeidelse av infrastruktur, er blant annet; Trafikksikkerhet, utbygging av tilfredsstillende infrastruktur samtidig med at områder utvikles.

Det er blant annet en ulempe at boligeiendommen, ved tilfelle utsatt opparbeidelse, ikke er byggeklar. Videre ulempe at en ikke byggeklar boligeiendom ligger ute på det åpne markedet og således vil kunne føre kostnaden for nødvendig infrastruktur over på andre/private og ikke på utvikler.

Saksbehandler ved Samfunnsutvikling - Plan er **Henrik Andreas Borgnes Pfeiffer**.

#### Ytterligere opplysninger

Muntlige henvendelser om saken kan rettes til saksbehandler på direkte telefon 98901345 eller på epost: [hpfeiffe@asker.kommune.no](mailto:hpfeiffe@asker.kommune.no)

Hvis du har spørsmål, kan du kontakte vår innbyggjerservice i Knud Askers vei 24 på telefon 66 70 00 00 eller send en mail til [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no). Innbyggjerservice er åpent mandag til onsdag kl. 08.00-15.30, torsdag 10.00-15.30 og fredag 08.00-15.30.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug  
Ansvarlig for delesaker

Henrik Andreas Borgnes Pfeiffer  
Arealplanlegger // M. Ark.

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

Til:  
Sidsel Marie Bryde, Konglungfaret 17, 1392 VETTRE



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

18.10.2024

Vår ref:

2024/37472

Deres dato:

24.09.2024

Deres ref:

2022/2257-77

ASKER KOMMUNE  
Katrineåsveien 20  
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Helga Sjølli Grimstad, 69 24 70 00

## Foreløpig svar i klagesak - Byggesak - Asker - 119/1307 - opparbeidelse av siste del av Konglungveien og atkomst til eiendom 56/161

Statsforvalteren viser til oversendelse av klagesak.

Kommunen har ikke tatt klagen til følge. Saken er derfor sendt til Statsforvalteren for klagebehandling. Ved vår behandling kan vi prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Vi vil foreta nærmere undersøkelser, eller pålegge underinstansen å gjøre det, dersom det er nødvendig, jf. forvaltningsloven § 33 femte ledd.

Vi skal avgjøre saken innen tolv uker fra saken er mottatt fra kommunen, jf. byggesaksforskriften §§ 7-1 d) og 7-2. Vi vil gi informasjon dersom det tar lengre tid å behandle saken.

Med hilsen

Helga Sjølli Grimstad  
Seniorrådgiver

Juridisk avdeling

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

FRISTED ARKITEKTER AS	Konglungfaret 17	1392	VETTRE
TAX & LEGAL ADVOKATFIRMA DA	Billingsstadsletta 19A	1396	BILLINGSTAD
SAMEIET SUNDBAKKEN	Postboks 385	1301	SANDVIKA
Sidsel Marie Bryde	Konglungfaret 17	1392	Vettre
Otto Nicolay Jervell	Gamle Konglungvei 9 A	1392	Vettre
Anette Gunnerud Jervell	Gamle Konglungvei 9 A	1392	Vettre
Silje Dale Narum	Gamle Konglungvei 3	1392	Vettre

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319

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

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/2257-77	119/1307//	
	24.09.2024	Error! Reference source not found.	

## 119/1307 – Konglungveien - Oversendelse av klage etter plan- og bygningsloven

### Saksgang

Saken gjelder klage over kommunens vedtak 23. mai 2024, opparbeidelse av siste del av Konglungveien og atkomst til gbnr. 56/161, med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Vedtaket er påklaget av TLA advokater i brev datert 12. juni 2024, på vegne av naboer/gjenboere Otto Nicolay og Anette Jervell, Sameiet Sundbakken og Silje Dale Narum.

Det gjøres oppmerksom på at påklaget vedtak ikke er gitt utsettende virkning.

### Klagens innhold

Klagen er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Klager anfører i hovedsak:

- Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt
- Det mangler en overordnet vurdering av om atkomstveien i det hele tatt er egnet som ytterligere atkomst til flere boliger
- Økt bruk og dispensasjon fra bredde og helning er klare ulemper
- Tiltaket medfører klare ulemper for både Konglungveien 1 og 3, men dette er ikke medtatt som ulemper i vurderingen i vedtaket
- Vedtaket skaper store problemer både for brannvesenet og renovasjonsetaten
- Faren for skade på tuntreet er en klar ulempe
- Søknaden må sendes til regionale myndigheter

### Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Konglunga, vedtatt av Asker kommunestyre 13. mars 2007. Eiendommen er i hovedsak regulert til kjørevei, fortau, atkomstvei og gang/sykkelvei.

### Kommunedirektørens vurderinger

Klagen i saken synes også å rette seg mot at det medfører ulemper å opparbeide atkomstveien for ytterligere boenheter. Kommunedirektøren understreker at reguleringsplanen gjelder, og området er regulert til kjørevei og atkomst til ny boligparsell 82b. Det er ikke anledning til å klage over forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, jf. pbl. § 1-9. Vurderingstemaet er derfor ikke om det oppstår ulemper i seg selv av tiltaket, men om det oppstår ulemper ved at det gis dispensasjon, altså der hvor reguleringsplanen blir fraveket. Tema i klagesaken er om fordelene ved å fravike reguleringsplanen er klart større enn ulempene, jf. også vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2.

Klager mener at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunedirektøren har vurdert klagerens anførsler, men er kommet til at vedtaket opprettholdes. Etter kommunens syn er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Kommunen fastholder vurderingene i vedtaket, side 22 og 23:

«Kommunen har selv valgt en redusert løsning tidligere (etter reguleringsstidspunktet 2008) da veien ble opparbeidet/utbedret. Hensynene ble vurdert ivare tatt da, og det samme gjelder nå. Nær Konglungøya og dagens snuplass for buss vil veien bli innsnevret i forhold til dagens løsning da fortaket tar noe areal. Det er imidlertid vist at snumulighetene for den type biler som er tiltenkt her er ivare tatt. (Avklart med samferdsel).  
Løsning på atkomstveien mener vi ivaretar den bruk atkomstveien er tiltenkt. Det er ikke hensiktsmessig å opparbeide en 6m bred atkomstvei på det aktuelle stedet og innenfor hensynssone kulturmiljø. Tilpasset løsning som omsøkt mener kommunen er akseptabel og ivaretar hensynene med opparbeidelseskravet.  
Virksomhet byggesak mener at hensynene bak bestemmelsen/regulert løsning, ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Og videre:

«Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler:

- Kulturmiljøet endres minimalt (begge steder)
- Snumulighet for buss og lastebil ivaretas (ved snuplassen ved Konglungøya)
- Myke trafikanters behov ivaretas (begge steder)
- Atkomstveien til 56/161 m.fl. får en mindre breddeutvidelse (utvides til 3,0-3,5m) og helningsjustering slik at brannbil lettere har atkomst. (ved atkomstvei til 56/161)

Ulemper:

- Veibanen blir smalere (det må kjøres mer forsiktig / mer hensynsfullt) (begge steder)
- Noe mindre areal for snøopplag (snø må kanskje fraktes bort/legges andre steder) (begge steder)
- Tuntreet kan skades under graving – dette må forsøkes unngått. (ved atkomstvei til 56/161)

Virksomhet byggesak mener at fordelene ved å gi dispensasjon og tillate en tilpasset og redusert opparbeidelse som ivaretar kulturmiljøet er klart større enn ulempene. Den største ulempen er at tuntreet kan skades.



*Trasevalget for VA-ledningene må vurderes spesifikt knyttet til hensynet til treet. Det nevnes at det er regulert inn et boligområde på 56/161 samtidig som treet ble lagt inn i reguleringsplanen med status vernet. Begge deler (både boligområdet og verving av treet) er godkjent i planbehandlingen.»*

Når det gjelder klagerens anførsler mener kommunen at disse i stor grad retter seg mot utbygging som sådan, og ikke konkret mot at reguleringsplanen blir fraveket. Ulempene for Konglungveien 1 og 3, som nevnes uttrykkelig i klagen, blir ikke større ved den gitte dispensasjonen (enn om reguleringsplan/veigatenorm følges), slik kommunen ser det.

Kommunen anser at søknaden er godt nok opplyst, og at sakens karakter tilsier at det ikke er noe behov for å innhente ytterligere uttalelser fra regionale myndigheter. Det vises til vurderingene om dette på side 12 i vedtaket. Byggesaken om bolig er imidlertid oversendt regionale myndigheter, og de generelle delene av disse uttalelsene gjelder også veisaken.

Når det gjelder brann- og renovasjon så er forholdene her vurdert i saken, og det er kommet frem til en helhetlig løsning der mange kryssende hensyn skal ivaretas, og slik kommunen ser det er også disse hensynene tilfredsstillende ivaretatt.

Kommunen har vurdert øvrige anførsler fra klager, men kan ikke se at disse bør tas til følge. Vedtaket opprettholdes derfor.

Klagesakens mest relevante dokumenter vedlegges her, mens øvrige dokumenter fra byggesaken ettersendes ved eget brev.

### Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket. Saken oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen  
Frode Torvik for

Jeanette Bang  
avdelingsleder juridiske og adm. tjenester

Fredrik Harvik Thoresen  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### Vedlegg

- 1 119/1307 (56/194) Kongsdelveien - Klage på godkjent dispensasjon og rammetillatelse
- 2 E-post - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Klage
- 3 119/1307 (56/194) Opparbeidelse av vei, siste del av Konglungveien og atkomst til 56/161 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse.
- 4 20 C1 B.pdf

- 5 20 F1 B.pdf
- 6 Uttalelse på graving forbi tre, Gamle Konglungvei 9 B, Asker.pdf
- 7 11\_KART\_Situasjonsplan\_15034\_20\_C1\_A
- 8 12\_TEGN\_TegningNyPlan\_15034\_20\_R2\_A
- 9 13\_TEGN\_TegningNyPlan\_15034\_20\_R1\_A
- 10 14\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_15034\_20\_F1\_A
- 11 3\_TEGN\_TegningNyPlan\_G1
- 12 4\_TEGN\_TegningNyPlan\_H6
- 13 5\_TEGN\_TegningNyPlan\_H1
- 14 6\_TEGN\_TegningNyPlan\_H5
- 15 7\_TEGN\_TegningNyPlan\_H4
- 16 8\_TEGN\_TegningNyPlan\_H3
- 17 9\_TEGN\_TegningNyPlan\_H2
- 18 10\_TEGN\_TegningNyPlan\_H7
- 19 11\_TEGN\_TegningNyPlan\_H8
- 20 KORR Uttalelse - Etablering av hovedledningsnett brannkum.pdf
- 21 Gebyr\_445\_sak22-2257
- 22 143i\_bestemmelser
- 23 143i\_PLANKART

Til  
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopi til  
Fristed Arkitekter AS  
Tax & Legal Advokatfirma DA  
Sidsel Marie Bryde  
Otto Nicolay Jervell  
Anette Gunnerud Jervell  
SILJE DALE NARUM  
Sameiet Sundbakken

Fristed Arkitekter AS  
Strøket 9  
1383 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/2257-73	119/1307//	23.05.2024

Delegasjonssak 820/24

### 119/1307 Opparbeidelse av vei, siste del av Konglungveien og atkomst til 56/161 – Godkjent dispensasjon og rammetillatelse

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak, mottatt første gang 23.06.2022. Søknaden ble mottatt på nytt med revidert dokumentasjon den 24.08.2023, og supplerende dokumentasjon, mottatt 12.02.2024, 1.3.2024 og informasjon om at VA-tiltaket kan flyttes fra sak 22/4275 til sak 22/2257 mottatt 11.04.2024. Søknaden var komplett til behandling 1.3.2024.

**Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg. Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:**

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligge rammetillatelse for boligsak på gnr/bnr 56/161 (jf. dagens saksnr 2022/4275).
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligge en redegjørelse tilknyttet anleggsperioden som beskriver hvordan treets rotsone ivaretas i denne perioden. Redegjørelsen skal utarbeides av en fagkyndig, eksempelvis en arborist eller tilsvarende.
3. Avklaringer med VOV skal dokumenteres ivaretatt (jf. forhåndsuttalelse fra VOV dat.11.05.2023). Befaring med VOV skal være utført.
4. Avklaringer med Samferdsel skal dokumenteres ivaretatt. Befaring med Samferdsel inklusive avklaring med ansvarlig for lys-setting, skal være utført.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen mht fortausløsning fram til sнопlass ved Konglungøya (langs gnr/bnr 56/101, 56/151, 56/14) og mht bredde og helning på G/S-vei fra krysset der Konglungveien går over i Gamle Konglungvei og opp til gnr/bnr 56/161 (i hovedsak på eiendommen 56/194). Dispensasjonen gis på følgende vilkår:**

1. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett fra Konglungveien over gnr/bnr 56/194 på areal regulert til «offentlig G/S-vei med atkomst til eiendommene» samt over 56/161

- på areal regulert til turstier og friluftsområde slik at tur-forbindelse mellom Konglungveien og Merraneset over dagens gnr/bnr 56/161 (både nord og syd for boligarealet på 56/161, tomt 82b) ivaretas.
2. Atkomstveien opp til 56/161 (gnr/bnr 56/194) fra krysset der Konglungveien går over i Gamle Konglungvei og fram til eiendommen, dagens gnr/bnr 56/161, skal forbli regulert som «offentlig vei type gang- og sykkelvei med adgang til kjøring til eiendommene», men drift av veien skal utføres av veisameiet / brukerne av veien da veiens standard ikke er i henhold til vei- og gatenormalen og kommunen ikke vil overta og drifte veiarealet.
  3. Atkomstveien opparbeides med så minimal endring som mulig, men atkomstveien skal opparbeides slik at brannvesenets krav om 3,0m veibanebredde og 3,5m fri bredde er ivaretatt. (Jf. reg.best. §12). Det må foreligge en plan for overvannshåndtering for atkomstveien som må ivaretas ved utførelse av tiltaket.
  4. Ved etablering av brannkum og nye VA-ledninger skal det tas hensyn til tuntreet som er regulert til bevaring på gnr/bnr 56/45 (jf.rapport fra arborist). Arborist skal tilkalles og konfereres under graving i sonen der treets røtter er i faresonen. Kommunens avdeling for Natur, Miljø Landbruk skal også varsles om tidspunkt for graving ved tunte for mulighet til befaring.
  5. Ved etablering av utvidelsen av atkomstveien opp til 56/161 (på dagens 56/194) skal det tas hensyn til tuntreet som er regulert til bevaring på gnr/bnr 56/45 (jf.rapport fra arborist). Arborist skal tilkalles og konfereres under graving i sonen der treets røtter er i faresonen. Kommunens avdeling for Natur, Miljø Landbruk skal også varsles om tidspunkt for graving ved tunte for mulighet til befaring.

#### Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

#### Bortfall av tillatelse

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

#### Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
  - Formål: boligbebyggelse
  - Hensynssone: H570\_1 Bevaring kulturmiljø
  - Større kulturmiljø nr 05 Konglungen (Kystkultur)
  - Kulturmiljø 075 gårdstun – Sundbakken (tidl. Cockegården)-Konglungen
- Reguleringsplan for Konglungen, se <https://www.arealplaner.no/3203/arealplaner/154>
  - Formål: Kjørevei / gang- og sykkelvei
  - Hensynssone: 660 Bevaringsområde



Kulturmiljø Konglungen 05 – beskrivelse hentet fra faktaark i kommunens kartløsning (under kultur-kartlag):

**Beskrivelse:**

*Kulturmiljø 75,76 Landskap: Området består av Konglungholmen og den ytterste delen av Konglunghalvøya. Konglungholmen var opprinnelig en naken holme med lite vegetasjon. Jord ble ført dit fra andre steder. I dag har den et frodig preg med store hager, løv- og frukttrær, men med innslag av nakne knauser og spredte furutrær. På fastlandet har det fra gammelt ligget plasser under Løkenes. I dag er det også her til dels store hager og frodige løvtrær som dominerer. Kort historikk/registreringer: Det er registrert mange nyere tids kulturminner i området. De fleste av disse er bygninger, men det er også andre minner som rester av brygger, vannposter, trær og brua over sundet.*

*Bygningene er i første rekke bolighus, men det er også registrert noen få mindre driftsbygninger, skjul, bryggerhus og badehus. Dette reflekterer historien til området. Det var i først og fremst fiskere, sjøfolk og etterhvert losere som bosatte seg her ute. Mot slutten av 1800-tallet ble området et attraktivt feriested. De færreste hadde så mye jord at gårdsdrift var aktuelt. I så måte skiller Sundbakken - tidligere Blauenfeldt eller Cockegården - seg ut. Denne har tradisjoner tilbake til begynnelsen av 1800-t. og var tilknyttet høyborgerskapet - noe både anleggets form og særlig hovedbygningen viser. Beliggenheten med fasaden mot sjøen, rester av hageanlegget som strakte seg ned mot sundet, og driftsbygning, stabbur og bryggerhus organisert til en trang gårdsplass bak hovedbygningen, er karakteristisk for patrisierbebyggelsen i kystmiljøer. Viktige elementer i det opprinnelige miljøet som brygga og sjøhuset ved sundet er det bare rester tilbake av. Ruinene er likevel viktige som vitner om det som var det grunnleggende for Cockegården i dens glansperiode - kaptein Cocks redervirksomhet. Resten av bebyggelsen er mer homogen - den har preg av sveitserstil - selv om man kan finne eksempler på hus med eldre preg. Etterhvert kom sommergjestene til å bygge egne hus. Disse ble satt opp på marginale steder - gjerne høytliggende knauser med fin utsikt. De to hyttene på Mærranes med funksipreg må nevnes - de innevarsler ei ny tid i friluftslivet. Den gamle Konglungveien går gjennom området. Den har her bevart et eldre preg.*

*Vernestatus: Området er avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø og boligområde kategori A med skravur i kommuneplanen 2018-2030. Hele område er regulert til bevaring i 2007. Det ligger innenfor den avgrensning som Miljøverndepartementet har trukket i forbindelse med Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i sjø- og kystnære områder i Oslofjordregionen.*

*Begrunnelse: Miljøet som helhet har høy autentisitet fordi det er få fremmedelementer. Det er særlig uthus og eldre detaljer som hagestakitter, portstolper, trapper og gammeldagse hager som gir det et eldre preg. Miljøet har bevart et mangfold og en historisk dybde som gir det høy kunnskapsverdi om kystkulturen i indre Oslofjord - her må sundet og bebyggelsen nær det fremheves. Det har derfor både bygningshistorisk og sosial- og næringshistorisk verdi. Den markerte beliggenheten til Konglungholmen og pynten av fastlandet gjør området til en identitetsskapende faktor. Dette - sammen med natur- og kulturlandskapet gir området høy opplevelsesverdi.*

Aktuelle bestemmelser fra kommuneplanen:

Bestemmelse

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.*

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

*Vei, adkomst og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal. Bestemmelsen gjelder for både offentlig (kommunal) og privat vei.*

*Vei- og gatenormal for (gamle) Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil vei- og gatenormal for nye Asker kommune er vedtatt.*

*Kommunens til enhver tid gjeldende retningslinje for veibygging beskriver hvilke tekniske krav som gjelder for veioppbygging, grøfter, asfaltering, veiutstyr m.m.*

Bestemmelse

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.*

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

...

*VA-normen beskriver i detalj hvordan kummer og ledningsanlegg skal bygges og krav til utførelse. [www.va-norm.no/asker/](http://www.va-norm.no/asker/)*

Bestemmelse

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.*

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

...

*Renovasjonsløsning planlegges ut fra følgende premisser:*

*Mindre enn 20 boliger = beholderløsning*

*Fra 20-299 boliger = nedgravde containere*

*Mer enn 300 boliger = avfallssug (AFS-anlegg)*

...

Bestemmelse

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<sup>1</sup> bevares.*

Retningslinje til bestemmelsen over:

*(ingen tilhørende retningslinje)*

Bestemmelse

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 området miljø- og verneverdi.

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

Generelt Kulturmiljøet og eldre bygg og anlegg er viktige elementer i våre omgivelser, og bidrar til å bygge opp stedsidentitet, særpreg, tilhørighet og historisk forankring. I Asker omfatter kulturlandskapet landbruksarealer, inklusive gårdstun, gartnerier og annen bebyggelse som har vært del av et aktivt landbruk, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. isdammene, villalandskapet med frukt- og prydhager, enkelte av tettstedsmiljøene, samt områder med eldre brygge- og havneanlegg. Hensynet til kulturlandskapene bør ivaretas ved videre utvikling og utbygging. Kommuneplanen definerer hensynssone kulturmiljø knyttet til områder med verneverdige kulturminner, bygninger, anlegg og landskap.

I tillegg er villalandskapet inndelt i kategorier, der kategorien spesielle småhusområder, er områder med en tydelig karakter som søkes ivaretatt, både gjennom å bevare eksisterende bygg og anlegg, og ved at nye bygg og anlegg tilpasses og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.

...

#### Bestemmelse

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.

...

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak, samt endringer av eksisterende tiltak, stilles det krav til god estetisk utforming. Bebyggelse og anlegg skal:

a. Utformes i samspill med tiliggende bebyggelsesstruktur, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.

b. Ha plassering, form, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene, nabobebyggelse og kulturminner.

c. Fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsbilde.

...

#### Bestemmelse

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. Trerækker og verdifulle trær 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. Ferdsløse som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Retningslinje til bestemmelsen over:

R 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (pbl. § 11-8, bokstav c)

Gjeldende kulturminneplaner for Asker, Røyken og Hurum, slik de framgår av kulturminnekart (DOKdata) i kommunens kartløsning, legges til grunn for vurdering av hensyn til kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

...

Aktuelle bestemmelser fra reguleringsplanen:

#### § 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg - å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

...

3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuetvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan Side 2 av 13 bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av stedegen vegetasjon.

3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter.

Veien Ovnsbråten skal være gruset.



12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

#### Beskrivelse av søknaden

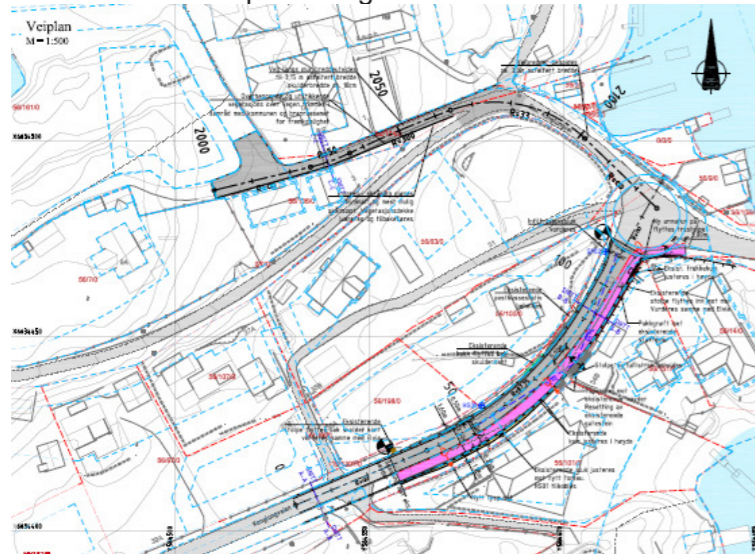
Det søkes om følgende tiltak:

- Opparbeidelse av fortau. En videreføring av dagens fortausløsning fram til snuplassen før Konglungøya, ca 70m nytt fortau.
- Nennsom utvidelse av atkomstveien til eiendommen 56/161 i hovedsak på dagens eiendom gnr/bnr 56/194.
- Ny brannkum og nye ledninger / div. VA-tiltak i hovedsak på dagens gnr/bnr 56/194 (i atkomstveien opp til 56/161).

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens knyttet til utforming av veiopparbeidelsen. Det søkes om følgende:

- Fortau etableres i stedet for som regulert med frittliggende gang/sykkelvei med rabatt
- Løsningen mellom avsluttet fortau og atkomstveien opp til 56/161 forblir slik den er i dag, regulert løsning opparbeides ikke
- Løsning av veiopparbeidelse av atkomstveien opp bakken til gnr/bnr 56/161 syd for Sundbakken (56/45) tilpasses brannvesenets minimumskrav og skal ivareta brannbils atkomst.

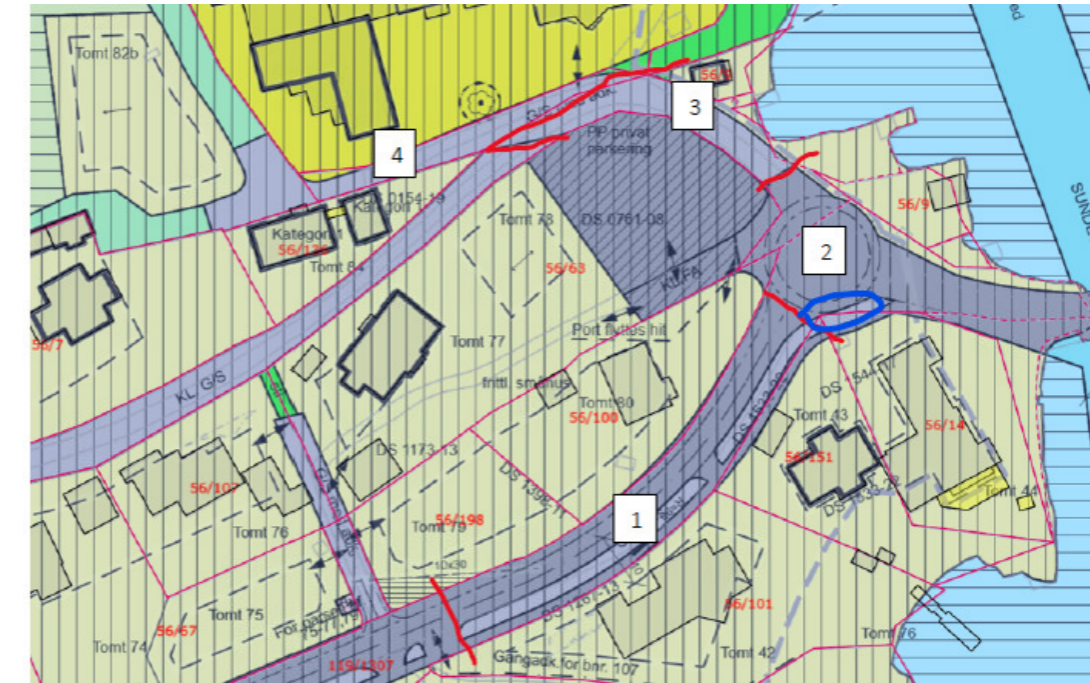
Utsnitt under viser plassering av tiltakene:



#### Sakshistorikk

Denne saken (vei-sak) dreier seg om opparbeidelse av vei (sone 1 og 4) samt VA-anlegg i sone 4. Til informasjon er fortauet i sone 1 noe utvidet inn i sone 2 (se blå ring med ca angivelse) i søknaden som her behandles. Vi omtaler fortsatt tiltaket som

sone 1 og sone 4. Det vises for øvrig til søknadsdokumentene for eksakte og innsendt dokumenter av omsøkt tiltak.



Samtidig er nabomerknader og innspill sendt inn i totalt 4 saker, nemlig i delesak, «nabo-merknader»-sak (tilknyttet boligsak opprettet før søknad om bolig-saken ble mottatt i kommunen), boligsak og vei-sak.

Under er satt opp oversikt over de dokumenter som er sendt inn i de nevnte sakene og som har knytninger til vei-saken som her behandles.

Sak 2022/2257 – Vei sak – den saken som behandles her

Dato	Dokument inn/ut (I/U)	Omhandler
23.06.2022	I	Søknad om veiopparbeidelse inklusive nabomerknader
20.10.2022	U	Mangelbrev
06.12.2022	I	Supplering av søknad
09.03.2023	Teams-møte	Ansv søker/ tiltakshaver, veiprosjekterende, Samferdsel, byggesak
28.03.2023	U	Referat fra møtet 09.03.2023
20.04.2023	I	Innspill til referat fra ansv søker. Det vises til reg.best §12.1
26.04.2023	I	Brev fra TaxLegal pva naboene Jervell (Gml. Konglungvei 9A)
27.04.2023	U	Kommunens kommentarer knyttet til sone 1-4

27.04.2023	I	Brev fra Sameiet Sundbakken – dat. 27.04.2023
02.05.2023	I	Inngående fra ansvarlig søker der det opplyses at bredde 3,0 + 0,25 på hver side skal opparbeides samt stigning 12,5%
05.05.2023	Test-kjøring av brannvesenet ABBR	
08.05.2023	I	Rapport fra brannvesenet (ABBR)
31.05.2023	U	Vi ber om flere opplysninger – opparbeidelse av vei (brev fra kommunen)
14.06.2023	I	Brev fra TaxLegal pva nabo 56/7 og Sameiet Sundbakken. Understreker at SF og FK skal uttale seg til dispensasjon
26.06.2023	I	Supplering av søknad fra ansv søker
10.07.2023	U	Mangelbrev fra kommunen. Nabovarsel etterlyses.
17.07.2023	I	E-post fra TaxLegal. Følgende kommenteres: -Naboene aksepterer ikke å avgi grunn. - Utvidelsen av veien er ikke bred nok for å tilfredsstille uttrykning og renovasjon.»
19.08.2023	I	Ytterligere merknader fra Jonny Skålvik
24.08.2023	I	Supplering av søknad fra ansv søker
29.08.2023	I	Brev fra TaxLegal - nabomerknader
10.10.2023	Fysisk møte. Virksomhet byggesak	TaxLegal og representanter for Sameiet Sundbakken, saksbehandler fra byggesak, regulering og jurist
08.11.2023	U	Referat fra møte 10.10.2023
16.11.2023	I	Tilføyelser til referat fra møte. E-post fra TaxLegal
23.11.2023	U	Mangelbrev. Vi trenger flere opplysninger. Ber om detaljerte snitt for overgang til naboeiendommene Gml. KOnlungvei 3 og Sundbakken. Og redegjørelse vedr. tuntre for ggravearbeider i veien.
12.02.2023	I	Supplerende opplysninger fra ansv søker med uttalelse fra arborist vedr. tuntre.

01.03.2023	I	Supplerende opplysninger fra ansv søker med snitt ved overgang til naboeiendommer.
------------	---	--

Sak 2022/2509 – Nabomerknader tilknyttet varsel om «Nybygg 3 eneboliger»

Dato	Dokument inn/ut (I/U)	Omhandler
	I	4 inngående nabomerknader tilknyttet delesaken (se sak 22/94 med journalpost-oversikt under)

Sak 2022/4275 – Nybygg 3 eneboliger (ikke ferdigbehandlet dags dato)

Dato	Dokument inn/ut (I/U)	Omhandler
01.12.2022	I	Søknad om nybygg 3 boliger-nabomerknader. Bl.a. i brev fra Sundbakken dat. 14.07.2022 pkt 7,8,9 som angår atkomstveien
22.12.2022	I	Nabomerknader til boligsaken (viser spesielt til pkt 4., 7., 8. som delvis angår vei-saken)
01.02.2023	I	Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken til boligsaken, men uttalelsen tar også opp generelle forhold som er aktuelle for vei-saken.
03.02.2023	I	Kommentar til Statsforvalterens behandling av byggesøknad (boligene). Brev fra Naturvernforbundet i Asker
03.02.2023	I	Innspill til vurdering av byggesøknad (boligene). Brev fra Asker Elveforum
17.02.2023	I	Uttalelse fra Viken fylkeskommune i boligsaken, men uttalelsen tar også opp generelle forhold som er aktuelle for vei-saken.
14.06.2023	I	Nabomerknad fra advokatfirma Tax Legal (56/7 og Sameiet Sundbakken). Gjelder bl.a. utvidelse av atkomstvei / opparbeidelse av atkomstveien
10.10.2023	Fysisk møte. Virksomhet byggesak	TaxLegal og representanter for Sameiet Sundbakken, saksbehandler fra byggesak, regulering og jurist



Sak 2022/94 – Gamle Konglungvei 9B – deling av eiendom (delesak som er satt i bero inntil veisaken er godkjent)

Dato	Dokument inn/ut (I/U)	Omhandler
09.05.2021	I	Nabomerknad fra Tax Legal tilknyttet nabovarsel mottatt 25.04.2021 Argumenterer for at det ikke skal gis dispensasjon fra pbl §18-1 (opparbeidelseskravet tilknyttet vei, vann, avløp)
15.02.2022	I	Ytterligere nabomerknad fra Tax Legal. Angår bl.a. atkomst og tuntre og mur langs eiendommen Sundbakken og langs atkomstvei.
03.03.2022	U	Mangelbrev. Saken anbefales satt i bero inntil veisaken og boligsaken har kommet lenger.
03.03.2022	I	Ansvarlig søker ber om at delesaken stilles i bero
09.05.2022	U	Delesaken stilles i bero - bekreftelse
09.05.2022 (mottatt 22.03.2022)	I	Nabomerknad fra Knut Grønskaar, Gml. Konglungvei 1A (56/45/0/18), (del av Sameiet Sundbakken)
09.05.2022	I	Kommentar fra ansvarlig søker på Knut Grønskaar sin nabomerknad
13.07.2022	I	Ytterligere kommentar fra Knut Grønskaar vedr. veifaret opp til parsell 81B
22.06.2023	I	Inngående e-post fra ansv søker vedr. spørsmål om avtaler knyttet til drift, vedlikehold og allmenn ferdsel
09.10.2023	U	Info til TaxLegal om møte i kommunen med Tax Legal den 10.10.2023
10.10.2023	Fysisk møte. Virksomhet byggesak	TaxLegal og representanter for Sameiet Sundbakken, saksbehandler fra byggesak, regulering og jurist

#### Vedr. forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt en spesifikk forhåndskonferanse knyttet til søknad innsendt 23.06.2022 (2022/2257-1) sånn saksbehandler kan se. Dette er imidlertid en sak som

har vært diskutert i flere avdelinger og det har vært kommunikasjon fra ansvarlig søker inn til ulike avdelinger i kommunen (som f.eks. plan, Vann og vannmiljø og samferdsel) før og etter innsendelse av de nevnte sakene over da det tidligere har vært innsendt søknad på 56/161 med tilhørende diskusjoner om vei-saken.

#### Arealgrunnlag

Tiltaket har ikke arealgrunnlag.

- Lengde fortau – ca 70m
- Lengde atkomstvei – ca 70m
- Lengde VA-prosjekt – ca 70m

#### Uttalelser fra andre myndigheter

Saken tilknyttet vei/ fortau og atkomstvei med VA-prosjekt har ikke vært på høring hos Statsforvalter eller fylkeskommunen.

Saken (vei/VA) er tatt opp internt i

- virksomhet byggesak / plan sin kulturminnegruppe
- samferdselsavdelingen
- avd. for vann og vannmiljø
- avd. miljø, natur, landbruk
- avd. reguleringsplan

Kommentar knyttet til uttalelser fra regionale myndigheter:

Med hensyn til krav om uttalelse fra kulturminnemyndighetene (jf. reg.best 12.2 og 13.3) mener virksomhet byggesak at

- etablering av fortau fremfor som regulert gang/sykkelvei er en reduksjon som står i samspill med dagens løsning som ble opparbeidet av kommunen for mange år siden (etter planen ble vedtatt i 2007)
- etablering av VA- ledninger og brannkum i atkomstveien opp til 56/161 og utvidelsen av denne atkomstveien til en standard som ivaretar brannvesenets krav

ikke er forhold som krever en uttalelse fra Statsforvalter eller Akershus fylkeskommune. Det vises for øvrig til brev fra Viken fylkeskommune (nå Akershus fylkeskommune) dat.21.08.2023 (deres ref. 333127/2023 – 2023/38920) med retningslinjer for hvilke saker fylkeskommunen ønsker oversendt til uttalelse. (Når boligsaken (22/4275) skal behandles av virksomhet byggesak vil det være sjekket ut at fylkeskommunen og statsforvalter (dersom saken inneholder dispensasjoner eller andre aktuelle forhold) er hørt.).

Til orientering ble boligsaken (gnr/bnr 56/161- søknad om oppføring av 3 eneboliger, sak 2024/4275) sendt på høring til Statsforvalter og fylkeskommune og det er i den saken mottatt tilbakemeldinger på det som da ble oversendt av dokumenter. I disse uttalelsene er det visse generelle deler som også kan kobles til veisaken. Utdrag fra uttalelsen er gjengitt under:  
(Merk at «eiendommen» = 56/161 og at uttalelsene er knyttet til omsøkt tiltak (3 eneboliger) på gnr/bnr 56/161)

Fra Viken fylkeskommunes brev dat. 17.02.2023 (deres ref. 105383/2023 – 2023/19597):

*Plan- og vernestatus*

Eiendommen ligger i tilknytning til et av kommunens viktige kulturhistoriske områder (jf. kommunens kulturvernplan) og omfattes av reguleringsplan for Konglungen (2008). Hensikten med reguleringsplanen er å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting, bevare Konglungens særpreg, samt bevare historiske, natur- og kulturkvaliteter. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse – tomt 82 b og hvor det tillates oppført til sammen tre boenheter (Bya 16 %). Eiendommen omfattes av spesialområde bevaring hvor «Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart». (jf. reguleringsbestemmelsene § 13.2).

I følge fellesbesemmelserne stilles det særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner; «Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter og det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader». Kommunen kan kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning.

Deler av eiendommen omfattes av spesialområde naturvern, og det går to turstier gjennom området (FR2) og (FR3).

I Kommuneplan er eiendommen vist som framtidig boligbebyggelse, samtidig som den omfattes av hensynssone bevaring av kulturmiljø (og grøntstruktur). I kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.2 går det frem at nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø. Retningslinjene sier at ved nye byggetiltak må det legges vekt på en helhetsvurdering for å sikre verneverdiene. Nye tiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Gamle markante trær bør søkes bevart. For Gamle Konglungvei står det i bestemmelsene at «Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter»

#### Avslutning

Viken fylkeskommune ber om at kommunen realitetsbehandler saken etter reglene i plan og bygningsloven og foretar nødvendige planmessige vurderinger. Dersom kommunen vurderer at tiltaket er avhengig av dispensasjon ber vi om å få uttale oss. Vi vil særskilt legge vekt på tiltaket sett i forhold til kulturmiljøet i Gamle Konglungvei, samt ivaretagelse av det gamle veifarets karakter.

Fra Statsforvalterens brev dat. 01.02.2023 (deres ref. 2023/3970) :

#### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er

planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

#### Vurdering

Vi uttaler oss normalt sett ikke til søknader om rammetillatelse, heller ikke før de er realitetsbehandlet. Vi ber kommunen vurdere søknaden etter reglene i plan og bygningsloven. Dersom kommunen vurderer at tiltaket er avhengig av dispensasjon ber vi om å få uttale oss. For ytterligere informasjon, se vår dispensasjonsveileder.

Vi gjør likevel kommunen oppmerksom på at det er en eldre registrering av arten dragehode på eiendommen. Dragehode er en prioritert art, og har en egen forskrift knyttet til seg (Forskrift om dragehode (*Dracocephalum ruyschiana*) som prioritert art). Forskriftens § 3 fastslår at enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt, eventuell dispensasjon fra denne bestemmelsen må søkes Statsforvalteren jf. § 6.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og Miljøstatus.

Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

#### Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader. Merknader er sendt inn i 3 saker. Under er gjengitt hovedpoengene. Alle nabomerknadene er tilgjengelige i nevnte 3 sakenes dokumenter.

Merknad	Kommunens kommentar
<p>26.04.2023 fra TaxLegal</p> <p><i>I veisaken er det søkt om dispensasjon fra reguleringen til g/s med kjøring til eiendommene. Tiltakshaver ønsker ikke breddeutvidelse av veien. Slik veien fremstår i dag oppfyller den ikke bredde- og stigningskravene til en slik vei. Den er flere steder alt for smal og stigningen er målt helt opp til 16%. Veien egner seg således ikke til adkomst til gnr. 56 bnr. 161. Tiltakshaver har i epost til Asker kommune 20.04.2023 vist til reguleringsbestemmelsene §12 pkt. 12.1 om at blant annet Gamle Konglungvei skal beholde eksisterende veistandard med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Tiltakshaver trekker deretter den slutning at veien er ferdig</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TaxLegal som representerer Sundbakken (Sameiet) og omkringliggende naboer påpeker at veien slik den fremstår i dag ikke oppfyller Asker kommunes vei- og gatenormal, og påpeker at veien ikke egner seg til atkomst før en eventuell utbedring.</li> <li>- Kommunen ser at Sameiet og nabo benytter veien i dag for kjøring til aktuelle inngangspartier.</li> <li>- Ansvarlig søker har vært i kommunikasjon med samferdselsavdelingen og byggesak og fått klarhet i at det fra kommunens side er ønskelig med en tilpasset løsning for kulturmiljøet Konglungen. Samtidig er det nødvendig med</li> </ul>



<p><i>opparbeidet i henhold til gjeldende regulering.</i> <i>Til dette bemerkes det at den angjeldende veistrekningen ikke er en del av Gamle Konglungvei, men er en privat adkomstvei. Veistrekningen går fra Gamle Konglungvei og opp til tunet på Sundbakken og har gnr. 56 bnr. 194. Slik er det også med en rekke andre private avkjørslar knyttet til Gamle Konglungvei.</i></p> <p><i>Dette innebærer at adkomsten må oppfylle alle krav til en slik g/s med adkomst til eiendommene. Noe som igjen innebærer krav til blant annet bredde og stigningsprosent. For å oppnå tilstrekkelig bredde må det i så fall erverves eller eksproprieres fra naboeiendommen. Dette har de berørte naboer en rekke ganger gitt klar beskjed om at ikke er aktuelt. Det vil dessuten berøre flere kulturminner og naturkvaliteter og strekningen er en del av Kystkulturstien og noen ekspropriasjon bør derfor ikke være noe aktuelt alternativ.</i></p> <p><i>Igjen gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon etter Plan- og bygningsloven §19-2 ikke er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke «..klart større enn ulempene». Videre skal det i en dispensasjonssak særlig legges vekt på konsekvensene for «..helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»</i> <i>Det er en grunn til at man har slike restriktive regler og det er en grunn til at det skal tas slike særlige hensyn og i et slikt område som her ut mot Konglunggen bør Asker kommune være svært restriktive med å fravike bestemmelsene.</i></p>	<p>en oppgradering som gir 3,5m fri bredde for brannbil samt 3,0m veibane. Det er også nødvendig å bestrebe 12,5% helning slik maks helning er for atkomstveier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen skal også ivareta kulturmiljøet og mener derfor at omsøkt løsning tilpasser seg de nevnte forhold. Nevnte helningsgrad ivaretas samt bredde ivaretas. Det vises for øvrig til vilkår i vedtaket.</li> </ul>
<p>27.04.2023 fra Sameiet Sundbakken</p> <p><i>Sidsel Bryde anfører at stigningen på veien opp og gjennom tunet mellom Rødstua og Cockegården (Sundbakken) har en stigning på 13,7 %. Vi har målt</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sameiet påpeker at kulturmiljøet i dag har sin egenart. Kommunen er enig i dette. Samtidig er det regulert inn boliger på eiendommen 56/161 med regulert atkomst opp bakken forbi sameiet</li> </ul>

<p><i>den bratteste stigningen til 16 %. Dette forhold må sjekkes ut av kommunen før det eventuelt gis noen dispensasjoner fra veinormen.</i> <i>Veien er uansett svært bratt og i tillegg smal.</i> <i>Veien går gjennom det gamle tunet mellom Rødstua og Cokegården.</i> <i>Rødstua har steintrapp ut mot veien som gjør den særdeles smal på dette punkt. Det vises til vedlagte bilde.</i> <i>Den aktuelle veien er en privat stikkvei som tar av fra Gamle Konglungvei som i sin tur fortsetter på sydsiden av Rødstua. Brøyting og vedlikehold av veien betales av Sundbakken og Rødstua.</i> <i>Veien det her er snakk om er dessuten en del av den merkede Kyststien med de begrensinger det måtte medføre.</i> <i>Da den private veien det her søkes om å benytte går tvers gjennom det gamle gårdstunet i bebyggelsen, ber vi om å bli regnet som part i saken. Vi ber også om å bli informert om en eventuell befarings på stedet. En befarings er noe Bryde i sin e-post ber om.</i></p> <p><i>Når det gjelder snuplassen ved skillet mellom Gamle Konglungvei og Konglungveien stiller vi oss også tvilende til hva en innskrenkning av mulighetene for større busser og lastebiler med henger vil føre til av vanskeligheter og trafikkfarlige situasjoner. Et fortau her vil naturlig nok gjøre snuplassen mindre.</i></p>	<p>Sundbakken. Atkomsten er regulert til gang og sykkelvei med atkomst til eiendommene. Kommunen mener det er nødvendig å se på tilpassede løsninger og at ansvarlig søker har kommet fram til en løsning som kan aksepteres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samferdselsavdelingen påpeker at kommunen ikke vil overta driftsansvaret pga helning, bredde og manglende snuplass for større brøytebiler.</li> <li>- Planavdelingen påpeker at veien fortsatt skal ha klasse «offentlig vei» i form av «G/S-vei med atkomst til eiendommene» da det er viktig at allmennhetens ferdselsrett ivaretas. Det vises for øvrig til vilkår i vedtaket.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunens samferdselsavdeling har vurdert fortauet og mener omsøkt tiltak er akseptabelt. Det er dokumentert sporingskurver for buss og lastebil.</li> <li>- Byggesak ser at kjørebanelen blir smalere med fortau, men det er et rekkefølgekrav i planen at fortau (løsning for gang/syklende) skal føres helt ned mot snuplassen før Konglungøya. Kommunen mener at tiltaket kan anbefales.</li> </ul>
<p>14.06.2023 fra TaxLegal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltakshaver sender rammesøknad før det opprettes grunneiendom, i strid med Plan-og bygningsloven § 18-1</li> <li>• Det er ikke opparbeidet regulert vei og GIS i henhold til reguleringsplan, det er dessuten for bratt i forhold til normalen og trangt</li> <li>• Det er ikke fremført V/A i henhold til reguleringsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen ønsker ikke å gi deletillatelse før vei, vann og avløp er mer avklart. Slik avklaring gjøres nå.</li> <li>- Søker redegjør for at det ikke er behov for grunnerverv fra de eiendommene der det er varslet at grunnerverv ikke vil bli gitt.</li> <li>- Tuntreet skal ivaretas så langt det lar seg gjøre. Det er vurdert av arborist og arborist vil overvåke</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Det foreligger ikke avtaler om grunnverv vedrørende vei, fortau og V/A og naboeiendommene er ikke villige til å inngå slike avtaler</i></li> <li>• <i>Flere naboeiendommer ligger i reguleringsplanen for området i hensynssone «Bevaring Kulturmiljø»</i></li> <li>• <i>Flere bygninger er regulert til »Spesialområde bevaring - bygning er og anlegg»</i></li> <li>• <i>En naboeiendom som berøres er regulert i vernekategori 1</i></li> <li>• <i>Et tunte (en 200 år gammel lønn) på eiendommen Sundbakken som er vernet etter reguleringsplanen, forventes å bli skadet som følge av anleggelsen av vei, GIS og særlig V/A • Det er ikke gitt dispensasjon fra Pbl § 18-1 Og vilkårene i Pbl § 19-2 er heller ikke oppfylt Det er ikke særskilt vurdert byggeforbudet i 100 meters beltet etter de Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ved kgl. res. 28.05.2021</i></li> <li>• <i>På eiendommen det nå søkes rammetillatelse for ligger det en salamanderdam samt at kyststien går langs tomten • På eiendommen og i området rundt er det for øvrig en rekke naturkvaliteter og kulturminner. • Før delingssaken behandles skal det innhentes uttalelser fra kulturvernmyndighetene både i Asker kommune og i Viken fylkeskommune - disse foreligger ikke pr. i dag.</i></li> </ul>	<p>gravingen på det aktuelle stedet, jf. vilkår i vedtaket.</p>
<p>17.07.2023 fra TaxLegal</p> <p><i>Rent foreløpig aksepteres ikke utvidelsen av veien. Videre er «utvidelsen» ikke bred nok for å tilfredsstille utrykningskjøretøy og renovasjon (dette er påpekt i tidligere kommentarer). Det er ikke i tilstrekkelig grad vist hvor det skal utvides og fra hvilke eiendommer. Som nevnt tidligere aksepteres ingen av naboeie å avgi grunn.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saken er lagt fram for renovasjon. Renovasjon krever i utgangspunktet opparbeidelse iht vei- og gatenormalen for at de skal hente søppel ved eiendommene. Dersom veien ikke tilfredsstiller krav for avd. renovasjon vil søppeldunker måtte settes i krysset der atkomstveien tar opp fra Konglungveien på tømmedagen.</li> </ul>

<p>19.08.2023 «Kritisk bemerkning fra siv.ing. Jonny Skålvik» (Part i saken? Ikke oppgitt adresse)</p> <p><i>Gamle Konglungvei er vernet i dette området mht landskap og vegetasjon. Dette gjelder også veien opp i retning Rødstua. Denne vei har etter kommunens digitale kart på sitt smaleste i størrelsesorden 2 meter bredde mellom «vegdekkekanter». Oppmåling viser omlag 2.7 m mellom murkant/gjerde på en side og vegdekkekanter på den andre. Fordi et kjøretøy med speil må holde omlag 50 cm ut fra murkant/gjerde, er i praksis bredden mellom «vegdekkekanter» i størrelsesorden 2.2 m. Etter reguleringsbestemmelser skal en tilførselvei til flere boenheter (klasse B1) ha totalt 6 m bredde, hvorav 3 m er kjørebane, med 1.5 meter veiskulder på hver side for snørydding etc. Dette er ikke tilfelle her.</i></p> <p><i>Det er allerede slik at at veien mot Rødstua benyttes for tilkjøring til boenhetene i 56/194. Det burde være innlysende at de planlagte nye boenhetene vil gjøre en allerede vanskelig tilkjøringssituasjon enda verre. Det er dessuten vanskelig å se at en bredding av denne tilkjøringssveien vil kunne gjøres uten å bryte med vernebestemmelser for området. På ett eller annet tidpunkt burde vernebestemmelser tas på alvor slik at nye utbygginger ikke får konsekvenser med utilsiktede følger</i></p> <p>(Det vises videre til jp 2022/2257-53)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen er klar over utfordringer med tilpasninger til naboeiendommene. Det er mottatt snitt som viser at atkomst til dagens brukere av atkomstveien skal bli ivaretatt. Det forutsettes at tiltakshaver har de privatrettslige avtaler i orden knyttet til eventuell graving på annenmanns grunn. Det er også juridiske bestemmelser knyttet til anleggsfase. Byggesak går ikke inn i disse bestemmelsene, men forutsetter at tiltakshaver avklarer forhold knyttet til anleggsfasen med aktuelle parter.</li> </ul>
<p>29.08.2023 fra TaxLegal</p> <p>Oppsummering fra Jonny Skålvik (repr. Sameiet(?))</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ytterligere privatisering av kyststien. - 100 meters belte mot sjø (grense inntegnet på kommuneplankartet vedtatt i den nye kommuneplanen i juli i ar).</i></li> <li>- <i>Vanskelig parkeringssituasjon blir langt verre.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Med hensyn til friskt mener byggesak at med den hastighet som forventes i det aktuelle området sammen med helningsforhold og bredder, vil ikke manglende friskt utgjøre en stor trafikkrisiko. Konglunggen generelt med hensynssone bevaring kulturmiljø krever tilpassede og spesielt vurderte</li> </ul>



<p>-Ingen steder å gjøre av snøen. Der den tidligere ble lagt har Rødstua anlagt en omsøkt p-plass.</p> <p>-Brudd på vernebestemmelse ved anlegging av ny smal adkomstvei.</p> <p>-Veien kloss inntil husveggen og over grensen til Rødstua ved karnappet.</p> <p>-Oppfylling av masse inntil veggen av Rødstua.</p> <p>-Kommunen tar ikke innkjøringsproblemer for renovasjon og nødetater til etterretning.</p> <p>- Heving av veien anslått til 30 cm. som påvirker trafikkforhold og parkeringsmuligheter.</p> <p>- Frisikt linjer neglisjeres. Høy mur og gjerde hindrer fri sikt der Bryde har tegnet inn dette. (frisiktsone). Jf ettersendt dokument lagt på kommunens side 17.07.23.</p> <p>-Grunnforhold i gammel adkomstvei ,(som er et gammelt veifar) er ikke undersøkt. Dette kan føre til setningskader på kort og lang sikt.</p> <p>I et allerede trangt veifar for dagens beboere forventes det at Asker kommune nå foretar en vurdering av forsvarligheten av a ytterligere belaste dette området med boliger og trafikk.</p>	<p>løsninger. I den aktuelle saken ansees frisikten ikke som et problem.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I byggesaken for boligene vil frisikten igjen måtte vurderes av ansvarlig søker.</li> </ul>
<p>16.11.2023 fra TaxLegal – tilføyelser til referat fra møte 10.10.2023.</p> <p>På generelt grunnlag mener vi at vernebestemmelser ble diskutert, men i bare liten grad gjenspeiles i referatet. Vi minner om at flere av naboeiendommene i følge reguleringsplanen ligger i hensynssone «Bevaring Kulturmiljø», flere bygninger er regulert til «Spesialområde bevaring – bygninger og anlegg» og en eiendom er regulert i vernekategori 1. Endelig ble SEFRAK-registreringen for bygningene behandlet, men ikke nevnt i referatet. Dette er viktige forhold som har stor betydning for vurderingen av om dispensasjonssøknader og byggesøknader bør innvilges. Det bes derfor om at referatet gjenspeiler disse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen mener det er viktig at kulturmiljøet ivaretas. Nå ser vi kun på vei-tiltaket og kommunen forutsetter at veitiltaket vil bli utført med hensynssone bevaring kulturmiljø som en overordnet premiss. Det vil alltid være vanskelig med dagens opparbeidelsesmetoder på plasser innen hensynssone kulturmiljø. Det forutsettes imidlertid at ansvarlig utførende får nøye instruksjoner av prosjekterende om at hensynssonen er en overordnet forutsetning for området og det tiltak som eventuelt iverksettes.</li> <li>- «Kneika» ved overgang til 56/161 må løses og tiltakshaver/ansvarlig søker har uttalt (i innsendte</li> </ul>

<p>forhold (som altså ble behandlet i møtet).</p> <p>Når det gjelder veisaken (22/2257) ble det fra naboene også påpekt at heving av veien med 30 cm før «kneika» for å redusere stigningen, sterkt vil påvirke parkeringsmulighetene inn mot gårdsplassen til Sundbakken. Dette bes tatt inn i referatet. Videre at «kneika» langt overstiger den stigningsgrad som kan godkjennes – dette ble kommentert av kommunen og bør tas inn i referatet.</p> <p>Generelt er det for lite betont at adkomstveien er alt for smal ( fra 2,0 meter), noe som i så fall krever en «omfattende» dispensasjon ikke bare «tilpasninger» som nevnes i referatet. Videre at naboene grundig har redegjort for disse problemene i rapporten fra sivilingeniør Jonny Skålvik av 17.08.2023. Også disse forhold bes tatt inn i referatet.</p> <p>Endelig ble det påpekt fra naboene at det var feil i tiltakshavers kartgrunnlag/tegningsgrunnlag når det gjelder siktlinjer uten at dette er tatt inn i referatet. Slike feil må refereres og svaret fra kommunen bør vel være at dette klart må rettes. Det er også vanskelig å forstå kommunens kommentar om at «alle skal snu på egen eiendom» - vi skjønner ikke helt relevansen her.</p>	<p>dokument) at atkomstforholdene for de som i dag har veirett /atkomstrett ikke vil bli forverret.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veibredden vil bli utbedret, jf. tidligere kommentarer.</li> <li>- Ansvarlig søker benytter dagens kartverk. Ansvarlig søker har adgang til alle dokumenter i saken. Dersom ansvarlig søker eller naboene ser at det er feil i kartgrunnlaget hos Asker kommune bes dette meldt inn til oppmålingsavdelingen / kart- og geodata.</li> </ul>
--	--

Det foreligger avtale fra eier av gnr/bnr 56/194 for legging av VA-ledninger/ brannkum i atkomstveien (opplyst av ansvarlig søker i saksdokumentene).

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med

- Regulert løsning for G/S-vei (sone 1)
- Kommunens vei- og gatenormal (sone 4)

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

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

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

### Vurdering av søknad om dispensasjon fra regulert løsning/ delvis dispensasjon fra opparbeidelseskravet i §3.2

#### Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

(Kommunens kommentar: Merk at søknaden er mottatt 23.06.2022 og at fortauet er forlenget og at atkomstveien utvides noe i forhold til det som var tilfelle da søker skrev søknaden om dispensasjon, jf. vedlagte tegninger som angir omsøkt løsning.)

#### **Det søkes om dispensasjon fra:**

*Arealplaner*

(Kommunens kommentar: Under synes det som om ansvarlig søker søker dispensasjon for opparbeidelsestidspunktene. Det er avklart at dispensasjonssøknaden går på dispensasjon fra regulert løsning.)

#### **Beskrivelse**

*Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3.2. Bestemmelsen sier: Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen eller planer godkjent av kommunen.*

#### **Begrunnelse**

*Vi søker om dispensasjon fra reguleringsplanen siden vi ikke ønsker å anlegge kjørevei med tilhørende fortau over private grunneiendommer. Regulert veiformål berører følgende private eiendommer: 56/151, 56/14, 56/100 og 56/63. I dialog med enkelte av grunneiere med tilhørende tilbakemelding, ønskes det ikke å avgi grunn til veiformål.*

*Det søkes derfor om dispensasjon fra å ikke bruke hele regulert veibredde til å etablere kjørevei med tilhørende fortau fra adkomsten til 56/101 og frem til krysset. Selv om vi ikke benytter hele regulert veibredde til vei og fortau, ser vi at det fremdeles er plass til samme bredde på veien og fortauet som allerede eksisterende anlagt vei og fortau. Det virker lite hensiktsmessig at denne siste biten av Konglungveien må være bredere enn ferdigstilt kjørebane. I tillegg søkes det om dispensasjon om å stoppe fortauet ved krysset - altså ikke etablere fortau forbi g.nr./b.nr.: 56/151 og 56/14, noe som betyr ca. 10 meter kortere fortau enn reguleringsplanen viser. Eiene av g.nr./b.nr.: 56/151 og 56/14 ønsker ikke å avgi grunn til fortau, se vedlagt uttalelse fra advokat Svein Ruud Johansen. Dette fortauet ender uansett blindt, så her menes det at det ikke går på bekostning av sikkerhet for myke trafikanter ved at fortauet blir noe kortere. Fortauet ender allikevel i kjørebane, og det burde ha lite å si om denne stopper 10-11 meter tidligere. Krysset slik det fremstår i dag er åpent, flatt og oversiktlig. Videre søker vi om dispensasjon fra å opparbeide regulert*

*rundkjøring av samme grunn som ovenfor. Krysset slik det er etablert i dag er tilstrekkelig dimensjonert til at lastebiler kan snu her. I dag kjører samtlige anleggsbiler til dette krysset for å snu. Se vedlagt sporingsanalyse (tegningsnummer R1) som beviser tilstrekkelig med plass. Avfallsbiler snur ikke i dette krysset, de fortsetter opp Gamle Konglungvei som igjen leder tilbake til Konglungveien.*

*Fordeler med å innvilge dispensasjonen:*

- 1. Man viderefører eksisterende kjørebane og fortau frem til krysset, noe som gir et helhetlig uttrykk og en kontinuitet for samtlige brukere.*
- 2. Tiltaket er prosjektert i henhold til avklaringer i møte med vei og trafikk i Asker kommune.*
- 3. Samtlige krav i forbindelse med bredde på kjørebane og fortau er ivaretatt.*
- 4. Det er allerede etablert tilstrekkelig snumulighet (ref. Tegn. R1)*
- 5. Sikkerheten for myke og harde trafikanter er ivaretatt.*
- 6. Man beslaglegger ikke mer grunnareal enn nødvendig – slik at mest mulig grøntareal kan bestå.*
- 7. Vi har fremdeles plass til lysmaster og strømmaster.*
- 8. Det muliggjør at eier av gnr/bnr: 56/161 kan beholde sin nyoppførte støttemur.*
- 9. Man kommer ikke i konflikt med grunneiere som kan beholde sine hager.*

*Ulemper med å innvilge dispensasjonen:*

- 1. Vei med tilhørende fortau anlegges ikke i henhold til vedtatt reguleringsplan, noe som kanskje kan mer anses mer som en prinsippsak enn en reel ulempe.*
- Med bakgrunn i dette menes det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

#### **Hensynene bak regulert opparbeidelse**

Da reguleringsplanen ble utarbeidet var det ønske om gang/sykkelvei ut til Konglungøya parallelt kjørebane. Denne løsningen ble imidlertid gått bort i fra da kommunen opparbeidet veien med fortau / løsning for myke trafikanter nær Konglungøya. Veiopparbeidelsen stoppet der ansvarlig søker nå fortsetter sitt prosjekt. Hensynet bak regulert opparbeidelse for gående syklende er å gi en trygg atkomst til Konglungøya og videre bort til vei/tursti som fører gående og syklende enten til eiendommene, ned til Merraneset eller langs Gamle Konglungvei. Atkomstveien opp til 56/161 var tenkt opparbeidet i henhold til vei- og gatenormalen men med tilpasninger pga hensynssone kulturmiljø.

#### **Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt**

Kommunen har selv valgt en redusert løsning tidligere (etter reguleringsstidspunktet 2008) da veien ble opparbeidet/utbedret. Hensynene ble vurdert ivaretatt da, og det samme gjelder nå. Nær Konglungøya og dagens snuplass for buss vil veien bli innsnevret i forhold til dagens løsning da fortauet tar noe areal. Det er imidlertid vist at snumulighetene for den type biler som er tiltenkt her er ivaretatt. (Avklart med samferdsel).

Løsning på atkomstveien mener vi ivaretar den bruk atkomstveien er tiltenkt. Det er ikke hensiktsmessig å opparbeide en 6m bred atkomstvei på det aktuelle stedet og innenfor hensynssone kulturmiljø. Tilpasset løsning som omsøkt mener kommunen er akseptabel og ivaretar hensynene med opparbeidelseskravet.



Virksomhet byggesak mener at hensynene bak bestemmelsen/regulert løsning, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

### Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler:

- Kulturmiljøet endres minimalt (begge steder)
- Snumulighet for buss og lastebil ivaretas (ved snuplassen ved Konglungøya)
- Myke trafikanters behov ivaretas (begge steder)
- Atkomstveien til 56/161 m.fl. får en mindre breddeutvidelse (utvides til 3,0-3,5m) og helningsjustering slik at brannbil lettere har atkomst. (ved atkomstvei til 56/161)

Ulemper:

- Veibanen blir smalere (det må kjøres mer forsiktig / mer hensynsfullt) (begge steder)
- Noe mindre areal for snøopplag (snø må kanskje fraktes bort/legges andre steder) (begge steder)
- Tuntreet kan skades under graving – dette må forsøkes unngått. (ved atkomstvei til 56/161)

Virksomhet byggesak mener at fordelene ved å gi dispensasjon og tillate en tilpasset og redusert opparbeidelse som ivaretar kulturmiljøet er klart større enn ulempene. Den største ulempen er at tuntreet kan skades. Trasevalget for VA-ledningene må vurderes spesifikt knyttet til hensynet til treet. Det nevnes at det er regulert inn et boligområde på 56/161 samtidig som treet ble lagt inn i reguleringsplanen med status vernet. Begge deler (både boligområdet og verving av treet) er godkjent i planbehandlingen.

### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Kan-vurdering

Det følger direkte av pbl. § 19-2 første, jf. annet ledd, at kommunen kan innvilge dispensasjon når begge vilkår er oppfylt. I denne saken er det gjort vurderinger fra ansvarlig søker/tiltakshaver som kommunen slutter seg til. Kommunedirektøren mener at det kan og bør gis dispensasjon fra regulert løsning vist i reguleringsplanen fra 2007 slik at hensynssone kulturmiljø blir ivaretatt og endret minst mulig samtidig som at myke trafikanter ivaretas og atkomstforhold forbedres for nødvendig bruk av atkomstveien opp til 56/161.

### Konklusjon

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon innvilges.

### Kommunedirektørens vurdering

#### Naturmangfold

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

#### Estetikk

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

### Konklusjon

Vi godkjenner søknaden om rammetillatelse.

### Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no) og merkes med saksnummer 2022/2257. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

### Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen  
teamkoordinator byggesak

Maria Radejko  
saksbehandler byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### Vedlegg

- 1 20 C1 B.pdf
- 2 20 F1 B.pdf
- 3 Uttalelse på graving forbi tre, Gamle Konglungvei 9 B, Asker.pdf
- 4 11\_KART\_Situasjonsplan\_15034\_20\_C1\_A
- 5 12\_TEGN\_TegningNyPlan\_15034\_20\_R2\_A
- 6 13\_TEGN\_TegningNyPlan\_15034\_20\_R1\_A
- 7 14\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_15034\_20\_F1\_A

Til  
Fristed Arkitekter AS

### Kopi til

Sidsel Marie Bryde  
Otto Nicolay Jervell  
Anette Gunnerud Jervell  
Tax & Legal Advokatfirma DA  
Sameiet Sundbakken  
KJETIL TOTLAND  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN  
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
NATURVERNFORBUNDET I ASKER  
THOMAS TORP HØISÆTER

Sidse Bryde  
 Konglungfaret 16  
 1392 Vette  
 210970 [REDACTED]



### Veirett

0220 Asker Kommune

Det gis tillatelse til at eiendom k.nr 0220, gnr./bnr.: 56/161 har veirett over gnr./bnr.: 56/194 i Asker kommune. Se vedlagt kart, vedlegg V-01, hvor adkomsten er markert.

Asker den 10.5.2017.....

Underskrift hjemmelshaver Bram.....

Fødselsnummer 210472 [REDACTED]

Gjentas med blokkbokstaver **BENEDIKTE JACOBSEN**

Underskrift hjemmelshaver [Signature].....

Fødselsnummer 120279 [REDACTED]

Gjentas med blokkbokstaver **HENRIK LITLAND**

Underskrift hjemmelshaver Lise Norgren.....

Fødselsnummer 200453 [REDACTED]

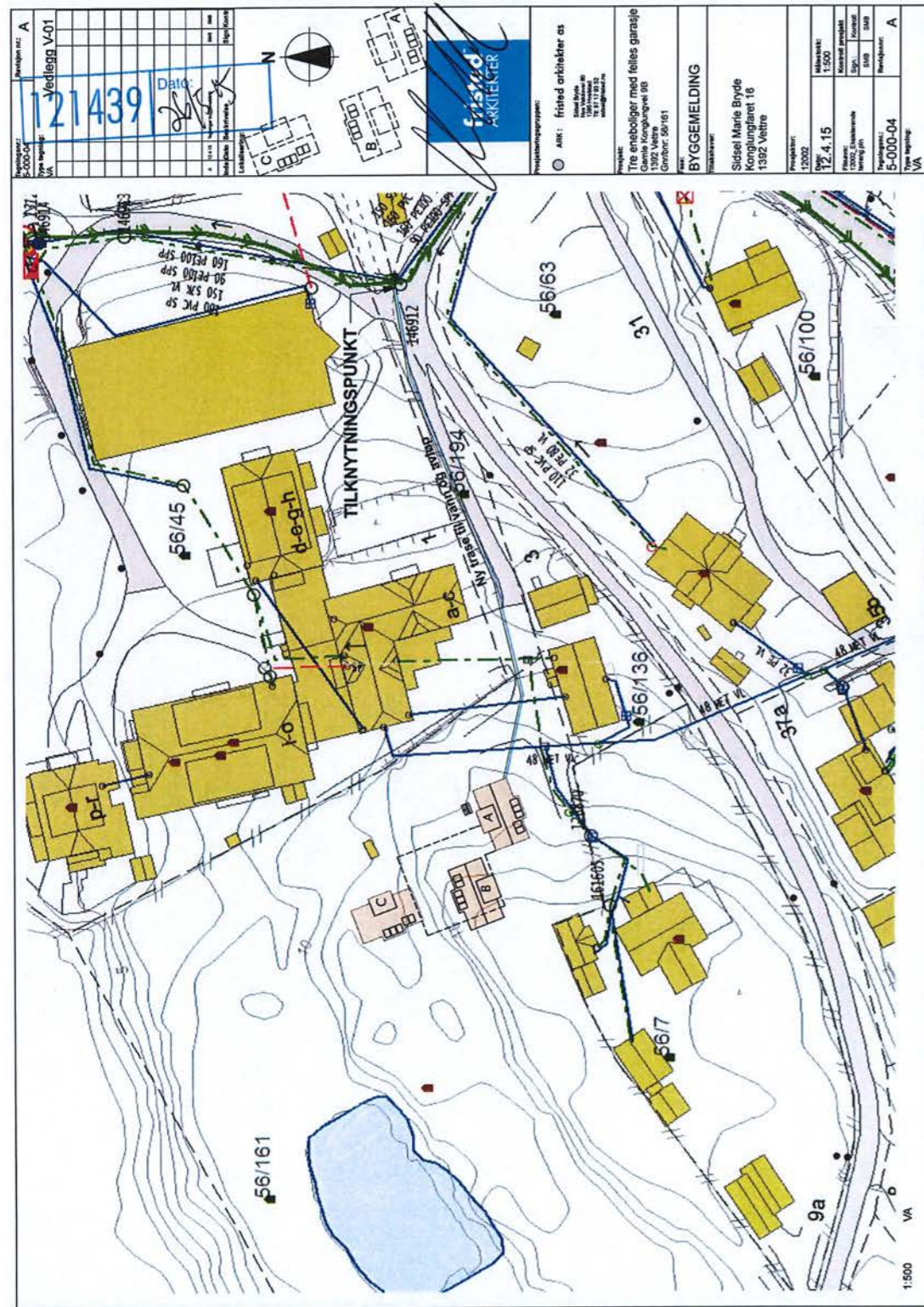
Gjentas med blokkbokstaver **LISE NORGRN**



Rettkopi  
 15.5.17  
 Fristel Advokat  
 Silje Dale Narum









Kommune		ASKER																
Målebrev over		<table border="1"> <tr> <td>Grn.</td> <td>Bnr.</td> <td>Festnr.</td> </tr> <tr> <td>56</td> <td>161</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Areal (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">7218.3</td> </tr> </table>		Grn.	Bnr.	Festnr.	56	161		Bruksnavn/adresse			Areal (m <sup>2</sup> )			7218.3		
Grn.	Bnr.	Festnr.																
56	161																	
Bruksnavn/adresse																		
Areal (m <sup>2</sup> )																		
7218.3																		
<p><b>MÅLEBREV</b> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering</p> <p>J.nr. 467/97</p> <p>Målebrev nr. 119-239</p> <p>Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</p>																		
<p><b>Delingsloven _ 4-2 første ledd.</b></p> <p>Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>																		
<p>I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning</p> <table border="1"> <tr> <td>Dato for forretningen</td> <td>29.01.98</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Lise Norgren</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Ronald Hansen</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>Kart- og delingsforretning over parsell 2 av gnr. 56 bnr. 3.</td> </tr> </table>				Dato for forretningen	29.01.98	Rekvirent	Lise Norgren	Bestyrer	Ronald Hansen	Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell 2 av gnr. 56 bnr. 3.							
Dato for forretningen	29.01.98																	
Rekvirent	Lise Norgren																	
Bestyrer	Ronald Hansen																	
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell 2 av gnr. 56 bnr. 3.																	
<p><b>Underskrift</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Sted</td> <td>Dato</td> <td>Underskrift</td> <td>Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Asker</td> <td>29.01.98</td> <td>Håkon Lovli</td> <td>Ronald Hansen</td> </tr> </table>				Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Asker	29.01.98	Håkon Lovli	Ronald Hansen							
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift															
Asker	29.01.98	Håkon Lovli	Ronald Hansen															
<p><b>GAB</b></p> <p>Registreringsstempel</p>  <p>Doknr: 3433 Tinglyst: 09.02.1998 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>		<p><b>Tinglysing (jf. delingsloven _ 4-2)</b></p> <p>Dagbokstempel</p> 																
<p><b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b></p>																		







## 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 eigedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto: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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- 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

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Konglungvei 9B  
1392 VETTRE

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre