



aktiv.

Høgåsveien 31A, 1383 ASKER

Lekre arkitekttegnede villaer ved Asker golfbane og marka! Kort vei til Asker sentrum. EN SOLGT, EN MULIGHET IGJEN!



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

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

Pris fra - til:	16 000 000 - 16 000 000
Omkost. fra - til:	76 350 - 76 350
Selger:	Thilde Eiendom AS
Org.nummer:	847468882
Eiendomstype:	- Ukjent -
Eierform:	Eiet
BRA - i:	288 - 288 m²
BRA total:	288 - 288 m²
Tomt:	884.5m²
Matrikkel:	gnr. 14, bnr. 194
Oppdragsnr:	1110255033
Sist oppdatert:	18.02.2026

Lekre arkitekttegnede villaer ved Asker golfbane og marka! Kort vei til Asker sentrum. EN SOLGT, EN

Nye villaer ved Asker golfbane! Høgåsveien 31A, Asker. Ved Asker golfbane, mot Høgås, mellom hull 16 - 17 og 18 bygges disse to stilfulle boligene.
Boligene ligger tett på naturen i et fantastisk turområde. Badevann like nedenfor husene.

Tomten er ferdig gravd ut og grunnmuren er støpt. Bygging kan igangsettes.

- Leveres med bl.a.:
- Strai kjøkken med Miele hvitevarer
 - Caesarstone benkeplate
 - Kjellerstue med mulighet for golf simulator.
 - Flotte bad med fliser fra Flisekompaniet
 - 1-stavs eikeparkett
 - Innvendig eikedører
 - Glassrekkverk på solrike balkonger
 - Balansert ventilasjon & varmepumpe fra Daikin
 - Garasje med 1 elbillader
 - Marka med turstier, skiløyper og badevann
 - Barnevennlig blindvei
 - Kort vei til buss & tog





Velkommen til Høgåsveien 21B med utsikt mot Asker golfbane sitt hull 16 og 17. (Avvik kan forekomme)



Parkering på egen grunn – gårdsplass.
Sti med gruset adkomst til boligens
inngangsdør på forside og bakside.



Solgt

Utearealene opparbeides med stedlige masser, dekket med tynt jordlag.



Solgt

Er du golfinteressert skal du lete lenge etter mer egnet beliggenhet. Bilde er kun ment som illustrasjon.



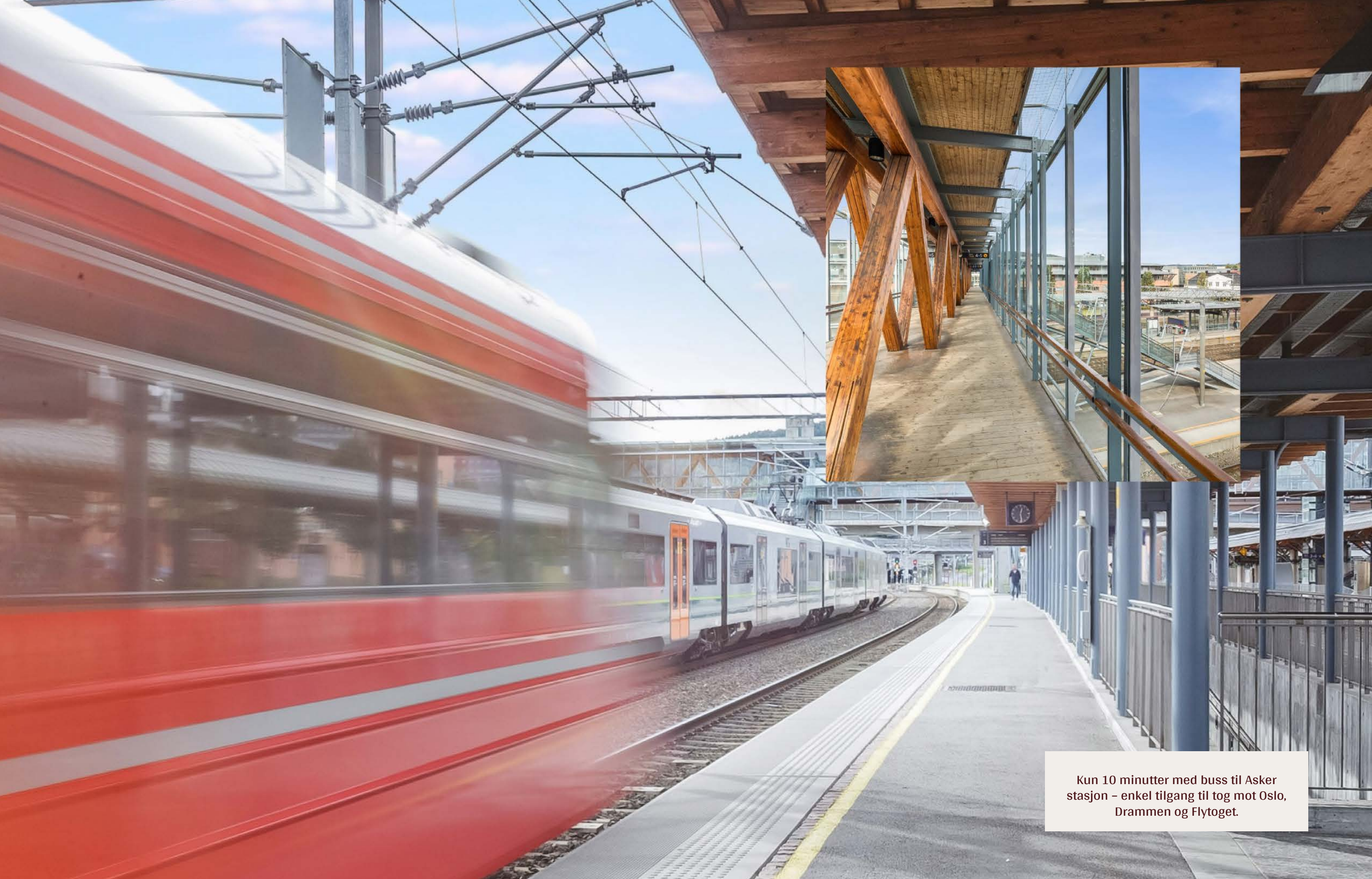
14mm 1-stavs parkett av typen eik natur. (Bilde er kun ment som illustrasjon og avvik kan forekomme)



Vedfyrt peisovn som er vist på tegning og illustrasjonene, kan bestilles som tilvalg. (Avvik kan forekomme)



Stuen i 1. etasje er tiltenkt og klargjort til golfsimulator. Bestilles som tilvalg (Illustrasjon, avvik kan forekomme)



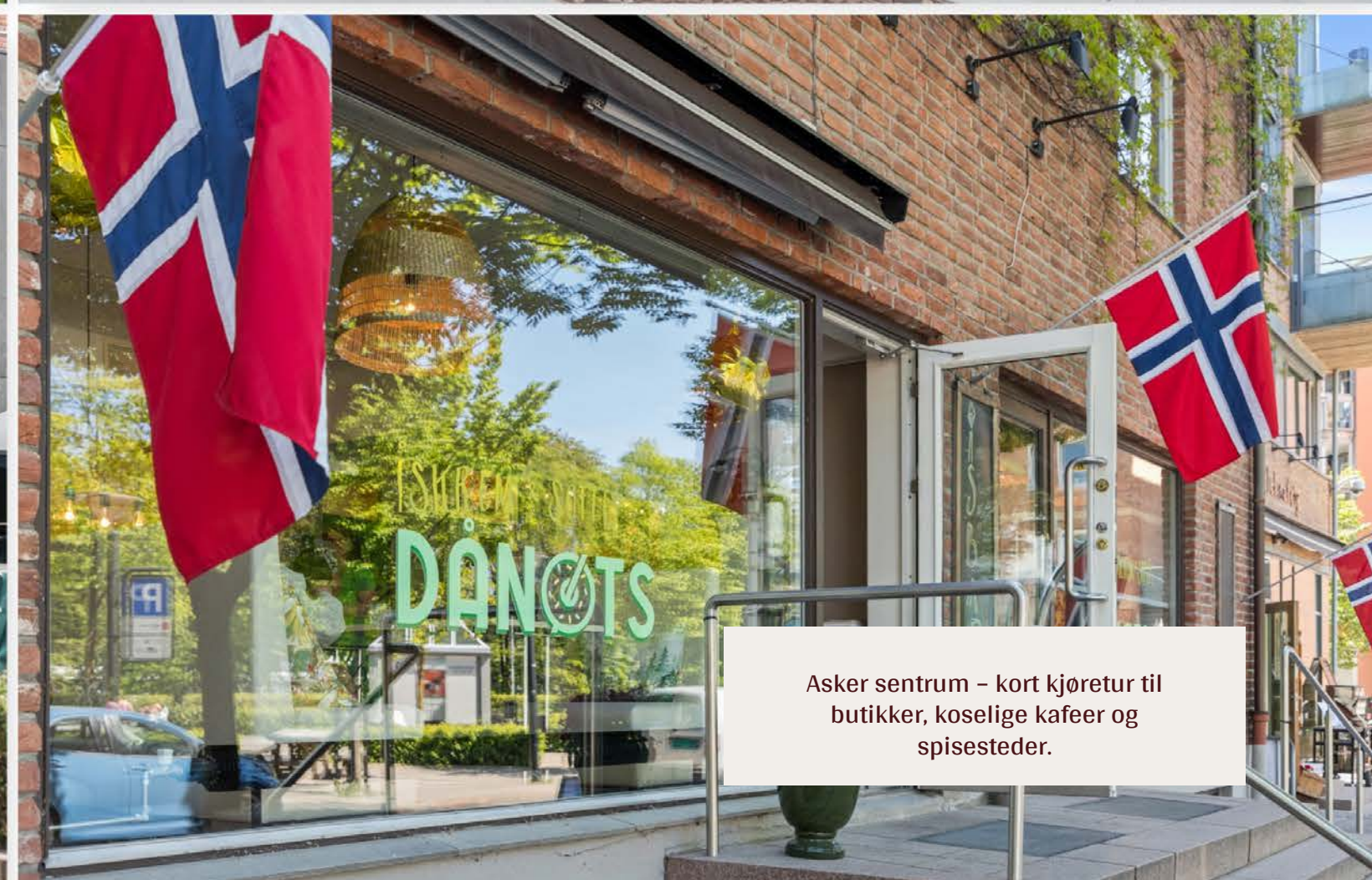
Kun 10 minutter med buss til Asker stasjon – enkel tilgang til tog mot Oslo, Drammen og Flytoget.



Semsvannet – perfekt for tur, bading og rekreasjon.



Utsikt mot hull 16 og 17 på Asker Golfklubb – rett utenfor din nye bolig i Høgåsveien 21B.



Asker sentrum – kort kjøretur til butikker, koselige kafeer og spisesteder.



Asker sentrum – et godt utvalg av restauranter og spisesteder.

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Nye villaer ved Asker golfbane! Høgåsveien 31A, Asker. Ved Asker golfbane, mot Høgås, mellom hull 16 - 17 og 18 bygges disse to stilfulle boligene. Boligene ligger tett på naturen i et fantastisk turområde. Badevann like nedenfor husene.

Tomten er ferdig gravd ut og grunnmuren er støpt. Bygging kan igangsettes.

- Leveres med bl.a.:
- Strai kjøkken med Miele hvitevarer
 - Caesarstone benkeplate
 - Kjellerstue med mulighet for golf simulator.
 - Flotte bad med fliser fra Flisekompaniet
 - 1-stavs eikeparkett
 - Innvendig eikedører
 - Glassrekkverk på solrike balkonger
 - Balansert ventilasjon & varmepumpe fra Daikin
 - Garasje med 1 elbillader
 - Marka med turstier, skiløyper og badevann
 - Barnevennlig blindvei
 - Kort vei til buss & tog

Beliggenhet og adkomst
Beliggenhet:
Høgåsveien 31A ligger i et attraktivt boligområde ved Asker Golfklubb på Jansrud i Asker. Eiendommen har utsyn mot golfbanens hull 16 og 17, og golfbanen ligger i umiddelbar nærhet med direkte adkomst til området. Rolige nabolag, familievennlige omgivelser i blindvei, med store grøntarealer og tilgang til marka. Her finnes badevann og et variert nettverk av turveier over

golfbanen og videre innover mot Vestmarka, med gode muligheter for både fotturer og skiaktiviteter. Kort avstand til bl.a. Finsrudvannet med tilrettelagt badeplass, samt Brendsrudvannet og Hogstadvannet.

Skole og barnehage:
Eiendommen har kort vei til Drengsrud barneskole og sokner til Solvang ungdomsskole. Flere barnehager ligger i området, bl.a. Ånnerud barnehus (ca. 1,6 km), Frelsesarméen Trollstua barnehage og Ånnerudtoppen barnehage. Asker International School er innen gangavstand, mens Asker og Nesbru videregående skoler er lett tilgjengelige med kollektivtransport. Nesbru tilbyr blant annet studiespesialisering, bygg- og anleggsteknikk, samt medier og kommunikasjon.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra eiendommen, med avganger mot Asker stasjon og Drammen via Lierbyen. Bussforbindelsen til Asker sentrum og stasjon tar ca. 10 minutter. Fra Asker stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo og Drammen, med en reisetid til Nasjonalteateret på ca. 18 minutter. Flytoget har også hyppige avganger fra Asker stasjon.

Handel og tjenester:
Dagligvarehandel kan gjøres på Extra (Vardåsen/ Drengsrud) eller Meny (Hagaløkka), som begge ligger innen kort avstand. Asker sentrum ligger kun få minutters biltur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Her finnes også kulturhus med kino, bibliotek og konserttilbud. Trekanten kjøpesenter har en variert sammensetning av kjedebutikker og nisjebutikker.

Fritid og rekreasjon:
Asker golfklubb med 18-hulls bane er nærmeste nabo, og området har et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes bl.a. alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, fotballbaner, ishall og idrettsplasser. Asker Skiklubb, holder til på Føyka stadion, kun en kort kjøretur unna, med et bredt aktivitetstilbud for barn og unge. Dikemark rideklubb med stor ridestall ligger også i nærheten.

Asker byr på variert natur og gode friluftsmuligheter. Marka er lett tilgjengelig fra eiendommen, med et stort nettverk av turstier og flere badevann. En kort kjøretur unna ligger Sems vann, valgt til Askers tusenårssted, med turvei tilpasset både gående, barnevogn og sykkel, samt flere badeplasser.

Generell orientering
Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å beskrive boligens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Areal fra - til
BRA - i: 288 - 288 m²

Garasje/Parkering
Integrert dobbelgarasje med en elbil lader. Størrelse på garasje kommer frem av tegning. Garasje leveres isolert. Garasjegulv leveres i betong. Fri kjørehøyde inn i garasje vil være ca 240cm. Garasje er beregnet for tørt vedlikehold, uten fall og sluk. Det må derfor tidvis regnes med vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. For å unngå høy luftfuktighet over tid er det viktig å holde garasjen fri for fuktighet. Garasjeport leveres isolert i mørk farge,

det medfølger to portåpnere til hver bolig.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt i takt med når kjøper inngår kontrakt, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt

beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til

årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
884.5 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Gruset adkomstvei til boligene samt gårdsplass og biloppstillingsplasser.

Utearealene opparbeides med stedlige masser, dekket med tynt jordlag. Kjøper må selv forestå opparbeidelse av utomhus arealer med påfyll av matjord, tilsåing og beplanting. Planerte masser vil over tid stabiliseres som kan resultere i ujevnheter. Arealene kan avvike i fra tegninger og bilder.

Tomtestørrelse hus 1 - 884,50 m²

Leveranse

Diverse
Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å beskrive boligens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

UTOMHUS
Veier
Gruset adkomstvei til boligene samt gårdsplass og biloppstillingsplasser.

Utearealer
Utearealene opparbeides med stedlige masser, dekket med tynt jordlag. Kjøper må selv forestå opparbeidelse av utomhus arealer med påfyll av matjord, tilsåing og beplanting. Planerte masser vil over tid stabiliseres som kan resultere i ujevnheter. Arealene kan avvike i fra tegninger og bilder.

Garasje - Parkering
Parkering på egen grunn – gårdsplass.
Sti med gruset adkomst til boligens inngangsdør på

forside og bakside. Dobbelgarasje med en elbil lader. Størrelse på garasje kommer frem av tegning. Garasje leveres isolert. Garasjegulv leveres i betong. Fri kjørehøyde inn i garasje vil være ca 240cm. Garasje er beregnet for tørt vedlikehold, uten fall og sluk. Det må derfor tidvis regnes med vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. For å unngå høy luftfuktighet over tid er det viktig å holde garasjen fri for fuktighet. Garasjeport leveres isolert i mørk farge, det medfølger to portåpnere til hver bolig.

Terrasse
Begge terrasser vil ha bjelker og spaltegulv i impregnert materialer, Møre Royal Blank, 28 x 120 mm eller tilsvarende. Glassrekkverk på begge terrasser. Type og leverandør er ikke avklart med bygg entreprenør.

HUSET
Bygningskonstruksjoner:
Støpt plate med armering, isolasjon og grunnmur i betong eller tilsvarende. Endelig løsning, produkt og veggtykkelse er ikke avklart. Husene føres opp i trekonstruksjoner. Yttervegger leveres med grunnnet tre-panel og beiset / malt 1 strøk. Husene leveres i henhold til standard Tek 17. Takrenner, beslag og nedløp, plastbelagt svart.

Gulv
14mm En-stavs eikeparkett i alle rom fra Saga eller tilsvarende, type Eik natur med unntak av gang, bad, vaskerom, teknisk rom samt garderobe i 1. etg. Kvist og noe naturlig fargevariasjon vil kunne forekomme. Annen parkett kan velges som tilvalg fra våre gulv-leverandører. Valgfritt inntil kr. 300,- pr. m2. Badene, vaskerom og gang flislegges med 60x60 cm fliser fra Flisekompaniet, type La Fenice Circus

Sand eller tilsvarende. Valgfritt inntil Kr. 300,- pr. m2.

Vegger/tak
Gipsplater, strimles/sparkles, males med 2 strøk.
Veggfarge, se vedlagt fargebeskrivelse. Andre farger kan velges mot et pristillegg på kr. 3 000,- pr. farge.
Badene flislegges med 60x 60 fra Flisekompaniet, type La Fenice Circus Sand eller tilsvarende.
Valgfritt inntil Kr. 300,- pr. m2. Ønskes større, andre fliser eller mosaikk på vegg på badene kan dette gjøres som tilvalg. Tekniske rørføringer vil i størst mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Foringer/Listverk
Tak og vindusarealer leveres listefritt. Gulvlister i samtlige rom med unntak av Teknisk Rom, leveres med hvitmalt furu uprofilerte – 12x58 cm. Listverk leveres i grunnet hvit fra fabrikk. Utforinger og listverk rundt samtlige innerdører leveres hvitmalt med farge Bomull. Listverk leveres med synlig spikerhull. Det gis ikke garanti på kvistgulning av ferdigmalte produkter.

Peisovn
Vedfyrt peisovn som er vist på tegning og illustrasjonene, kan bestilles som tilvalg. Alternativt kan andre modeller velges fra varmfag.no, nordpeis.no og ildstedet.no

Varmekilder
Varmekabler og varmemefolie. Leveres ikke varme / varmekabler i garasje. Varmepumpe fra Daikin levers som en del av standard leveransen.

Dører/Trapper

Innvendige dører i bolig leveres type Harmonie - type Line 1 Speil Eik, eller tilsvarende.
Eik karm og vridere i børstet stål.
Inngangsdører leveres av type Bygg 1 med fg godkjent lås, eller tilsvarende. Innvendig og utvendig mørk farge, RAL 7016. Vridere i børstet stål.
Trapp fra Engan Snekkeri, leveres med hvitmalte vanger og rekkverk. Eiketrinn med tette opptrinn i eik.

Vinduer/terrasedører
Vinduer og terrasedører fra Uldal - Faste og åpningsvinduer med toppsving. Innvendig og utvendig mørk farge, RAL 7016.

Sanitærutstyr - Rørlegger
Sanitæranlegget utføres av autorisert rørlegger etter gjeldende forskrifter. Vannledninger legges som rør i rør-anlegg.
Fordelerskap av typen Sanipex eller tilsvarende, med ramme i hvit, monteres i bad.

Utstyr - Rørlegger
I alle postene for utstyr er det medregnet tilkoplingsmateriell og arbeid. Armaturer er Oras safira og Oras dusjbatteri i krom.
Baderomsmøbel med hvite fronter og med skuffer. Ulike størrelser, 40, 60 og 120, speil med lys.
Dusjvegger fra Vikingbad er medregnet med blanke profiler og klart glass. Det er medregnet 2 stk. frostfri utekran, fra Oras eller tilsvarende.
Varmtvannsbereder, 200l Oso Saga Expansion bereder. På kjøkken monteres armatur med kran til oppvaskmaskin i levert benk og kum fra Strai kjøkken. Automatisk vannstoppeventil fra Viwa watersafe – eller tilsvarende med sensorer monteres for å sikre oppvaskmaskin. Klosetter, type Aida fra Vikingbad. Veggskål i hvit for

veggmontasje. TECE Sealingbag innbygningsramme og trykkplatebetjeningsplate.
Badekar er ikke medregnet i leveransen.

Telefon/TV/Bredbånd
Det leveres opplegg til 1 stk. datapunkt i stue, kun boks i vegg klargjort for kundes valg av leverandør. Kjøper er selv ansvarlig for installasjon/arrangement av telefon/fiber/internett og TV.

Ventilasjon - Rørlegger
Husene vil få balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilasjonsaggregatet blir plassert i Bod/ teknisk rom.

Kjøkkenleveranse
Kjøkkenleverandør; Strai Kjøkken
Kjøkkentype/modell; Bygdøy, Scala, 875
Kjøkkenfarge; Eik matt klarlakk
Benkeplate; Caesarstone 6131 Bianco Drift
Avtrekksvifte; Miele induksjonstopp med integrert ventilator
Hvitevarer; Alle hvitevarer leveres av Miele.

Bodløsninger
Bod i boligen.

Postkasser
Det leveres ikke postkasse.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest

og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Det elektriske anlegget vil bli utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter NEK 400. Anlegget leveres dimensjonert for elektrisk oppvarming i alle boligrom. Skjult anlegg i alle etasjer med unntak av mulig synlige kabler under og i overskap kjøkken. Sikringsskap med overbelastningsvern, automatsikringer og jordfeil-varslingsenhet/bryter. Plasseres i teknisk rom. Leveres varmekabler på alle bad, vaskerom og gang/garderobe i 1. etg. Varmefolie i resterende oppholdsrom med unntak av WC og bod/teknisk. Leveres ikke varme / varmekabler i garasje. Det leveres downlights og lyspunkter, ref vedlagt spesifikasjon fra elektriker. Inkluderer 8 utvendige lyspunkter og stikkontakter samt 1 stk Astrour med Plejd - for styring av utelys. 2 stk. røykvarslere (1 i hver etasje). Garasje leveres med 2 stk SG Hurdal Armatur 1500, 2 stk stikkontakter samt elbil lader fra Easee. Datastikk NEK700 Uttak kan levers som tilvalg. Om ønskelig vil det være mulig med gjennomgang med elektriker for ytterligere tilpasninger og ønsker.

Oppvarming
Vedfyrt peisovn som er vist på tegning og illustrasjonene, kan bestilles som tilvalg. Alternativt kan andre modeller velges fra varmfag.no, nordpeis.no og ildstedet.no

Varmekabler og varmemefolie. Leveres ikke varme / varmekabler i garasje. Varmepumpe fra Daikin levers som en del av standard leveransen.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen sine alltid gjeldende satser etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1936/4066-1/100 31.10.1936 ERKLÆRING/AVTALE KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: LIE BIRGER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2

1994/13944-1/100 14.06.1994 LEIEAVTALE
Leie fra dato : 01.10.1992
Leietid : 40 år
Leiebeløp : NOK 450 000 pr. år
Rettighetshaver: Asker Golfbane AS
ORG.NR: 967 401 463
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2
2003/14244-5/100 28.05.2003 ** NYE VILKÅR I LEIE
Leieavtale/fremleieavtale kan ikke bli oppsagt eller hevet
så lenge det hviler pantelån til Sparebanken NOR i disse

2002/15759-4/100 03.06.2002 ERKLÆRING/
AVTALE
Avtale av grunn til anlegg av Asker golfbane
Best. om leiebeløp
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2

2003/14244-1/100 28.05.2003 FRAMLEIEAVTALE
Gjelder leieavtale: 13944/ 1994
Leie fra dato : 01.01.2000
Leietid : 32 år
Leiebeløp : NOK 800 000 pr. år
Rettighetshaver: ASKER GOLFLUBB
ORG.NR: 981 663 519
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/14244-4/100 28.05.2003 ** NYE VILKÅR I LEIE
Leieavtale/fremleieavtale kan ikke bli oppsagt eller hevet
så lenge det hviler pantelån til Sparebanken NOR i disse

2003/14244-7/100 28.05.2003 ERKLÆRING/
AVTALE
Forpliktelse vedrørende golfbane, se pkt. 11.2 i tinglyst
fremleieavtale dbnr 14244/2003
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/36381-1/100 13.12.2002 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2

2002/36381-2/100 13.12.2002 MÅLEBREV

2020/668519-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 14 BNR: 194

2023/536092-1/200 25.05.2023
21:00
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 201

2023/536097-1/200 25.05.2023
21:00
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 14

BNR: 202

2024/63635-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 14 BNR: 194

Servitutter:
2003/36433-1/100 16.12.2003 ERKLÆRING/
AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1107590-1/200 08.09.2021
21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 2
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og

ferdigstillelse".

Adgang til utleie

En eiet bolig kan fritt leies ut.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det er begrensning på eiendommen at den ikke vil kunne bebygges med to boenheter og huset egner seg derfor ikke med hybel selv om det kunne vært tekninsk mulig å etablere dette.

Legalpant

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

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny

bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og

annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det betales inn 10% forskudd når kontrakten er signert. kontraktsforskuddet blir deponert på meglers klientkonto under forutsetning at det er stilt §12 garanti. Dersom selger skal ha utbetalt denne summen vil det først bli stilt §47 garanti.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som

deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Kjøpere oppfordres å sette seg godt inn i opplysningene i prospektet og beskrivelsen som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås. I tilfelle av konflikt mellom tekst i andre vedlegg til kontrakt og tegninger ift. prospektets tekst, så går sistnevnte foran. Frihåndstegninger, bilder og illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ og kunstnerisk karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av boligene, terrenget, utomhusarealene, fasader mm. 3D illustrasjoner, 2D planløsninger og arkitekttegninger inneholder møblerings- og installasjonsforslag som ikke inngår i leveransen, men illustrerer hvordan kjøper kan tilpasse boligen. Det leveres ikke beplantning, herunder hekker, busker, trær, gress mm.

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektert. Alle

opplysninger er derfor gitt med forbehold om rett til å gjøre endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart og beskrivelser som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes. På tegningene er det vist forslag til plassering av innredning, garderober med mer som ikke er del av leveransen. Vises ofte som stiplede linjer. Det vil forekomme tekniske føringer med kanaler og rør som ikke er vist på tegning. Det er ofte normalt at bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det er ikke unormalt at det vil kunne forekomme sprekkdannelser o.l. på grunn av bevegelser i materialene og anses ikke som reklamasjonsgrunn.

Listverk vil ha synlige spikerhoder. Listverk og trapper er behandlet på fabrikk og kjøper må påregne flekk-maling/sparking og/eller toppstrøk. Boligene vil bli levert byggrensjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Selger tar forbehold om at alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet blir gitt. Kontrakten som er vedlagt i prospektet er den kontrakten som skal benyttes og er ikke åpen for endringer. Eventuelle endringer skal medtas før bud aksepteres.

ØVRIGE FORHOLD

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner

som kan få konsekvenser for bygg - og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. Krigen, og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen eller deres konsekvenser, gis dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underleverandør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstillelse, påløper det kr 75,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

Ved videresalg av kontraktsposisjon før ferdigstillelse må Aktiv Eiendomsmegling Asker benyttes.

Tilvalg og endringer

Selger vet av erfaring at noen kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor entreprenørens tilvalgs muligheter mot tillegg i pris. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15%, jf. bustadoppføringslova § 9. Kjøper kan heller ikke forvente å få utført endrings- eller tilleggsarbeider som vil forsinke fremdriften i prosjektet. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Priser på endrings- eller tilleggsarbeider vil tilkomme et påslag på varer og tjenester. Det vil ikke være anledning for kjøper å bestille egne leveranser før overtakelse fra andre leverandører. Det ikke anledning til å flytte vinduer, endre fasade, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken el.) for kjøpers regning. Boligene skal leveres i en slik stand at det kan utstedes midlertidig brukstillatelse.

Selger vil informere om frister for tilvalg. Mottas

ikke skriftlig beskjed om ønskede tilvalg innen de oppsatte frister vil standard alternativ automatisk bli levert. I de tilfeller byggarbeidene er påbegynt vil tilvalgs mulighetene være begrenset. Desto lenger i byggeprosessen en har kommet desto mindre tilvalgs muligheter. Det er ikke mulig å gjøre tilvalg etter at tilvalgs fristene har gått ut med mindre selger aksepterer dette. Arbeidet utføres i henhold til utbyggers tegninger og beskrivelse i.h.h. til god håndverksmessig standard.

Det kan også forekomme innkassinger på grunn av fremføring av tekniske installasjoner samt stolper til understøttelse av uthengte konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at 3D illustrasjoner som følger av dette kan avvike fra leveransen.

Utbygger kan ta 20% påslag på merkostnaden ved kjøpers tilvalg/ endringer for administrasjon, fortjeneste og garantiansvar, samt entrepenørens tilvalgs kostnader.

- Ikke med i leveransen, dersom ikke annet er beskrevet / avtalt:
- Utstyr og innredning som er stiplet er ikke med i leveransen, bortsett fra unntak som er nevnt spesielt.
 - Søppelstativ, postkasser, markiser, blomsterkasser, platting/ markterrasse, pergola og leegger.
 - Lysarmaturer eller annen elektrisk belysning
 - Garderobeskap
 - Boligvask. Bygget leveres byggregjort dvs. at kjøper må påregne “finvask” før boligen tas i bruk.
 - Vaskeroms innredning

SKJEGGKRE
Selger tar ikke ansvar for skjeeggkre i boligen. Skjeeggkre er en beslektet innsekt av sølvkre. Det

lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnen er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er noen kjent metode for å utrydde skjeeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomsten av skjeeggkre ned til akseptabelt nivå. Anbefalt tiltak er blant annet limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.
Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 75 000 inkludert mva.
Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av

boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon
Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/ forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven §

11. Forhold som gjelder her er:
- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/overtakelse.
 - Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
 - Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøtet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner

og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk

m.m.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

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.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes

lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

18.02.2026

Nabolagsprofil

Høgåsveien 21B - Nabolaget Drengsrud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Østre Jansrud Linje 71	9 min 0.8 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	8 min 3.8 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 4.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 4.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

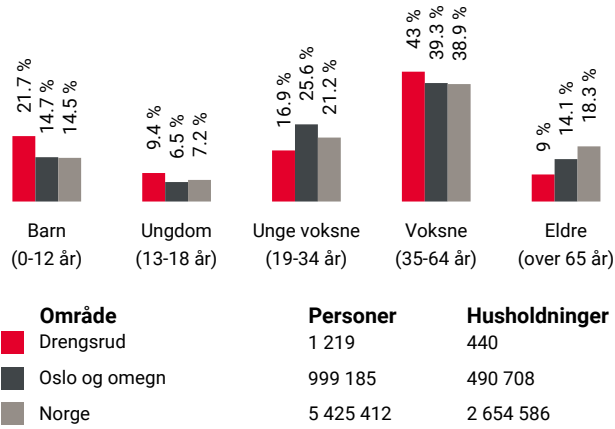


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Føyka barnehage Ånnerudveien (1-5 år) 38 barn	18 min 1.5 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 29 barn	18 min 1.6 km
Brendsrud barnehage (1-5 år) 48 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Drengsrud	22 min
Coop Extra Vardåsen Post i butikk	5 min 2.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

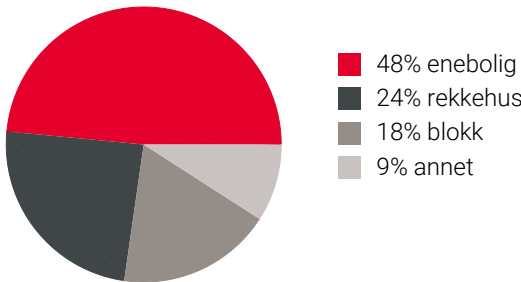
 Gateparkering

Lett 82/100

Sport

 Østre Jansrud ballbinge	11 min 
Ballspill	1 km
 Drengsrud skole	17 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.5 km
 EVO Asker Sentrum	8 min 
Actic Asker	9 min 

Boligmasse



«Her har du nærhet til natur, gåavstand til Asker sentrum, veldig gode skoler og det oppleves som et trygt og godt bomiljø.»

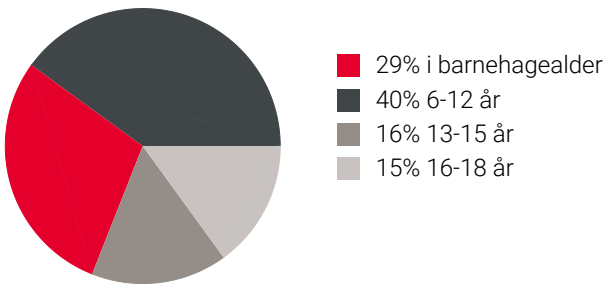
Sitat fra en lokalkjent



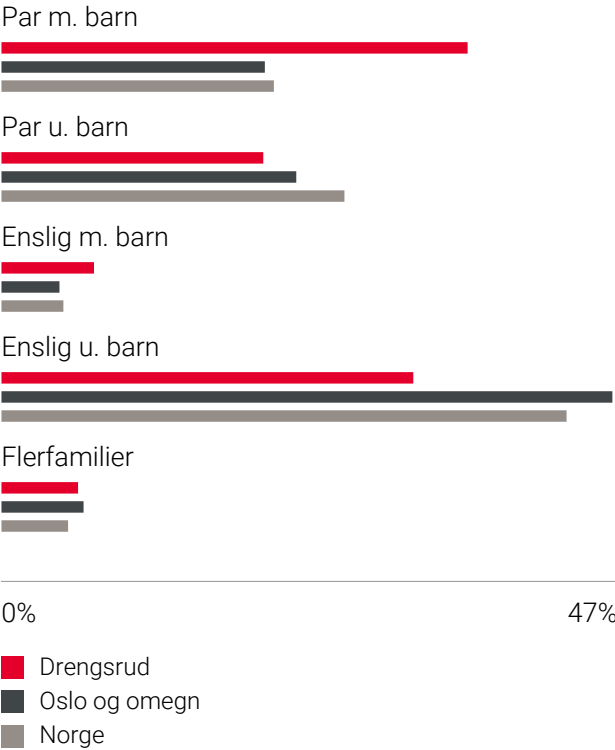
Varer/Tjenester

 Trekanten Asker	7 min 
 Apotek 1 Trekanten	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

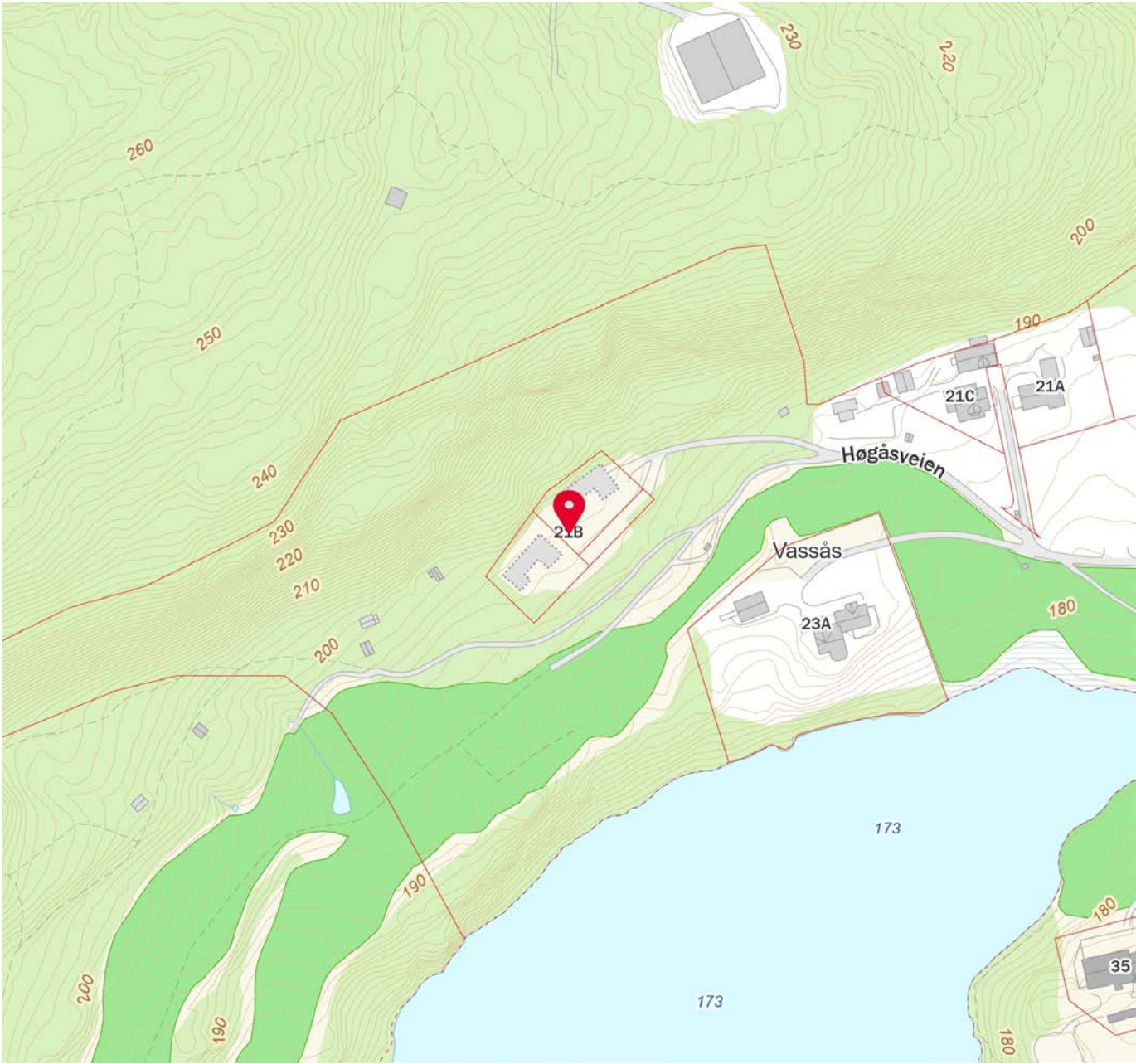


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Oppdragsnummer:
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 990997810

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

**KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Thilde Eiendom AS
Bråtenlia 3A
1391 Vollen

E-post: jhn@thilde.no
Telefon: 917 73 035

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet med et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter ***eiendommen***.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Martin Rønningen
Fødselsdato: 07.10.1978

Eiendommen ligger på eiertomt Høgåsveien 21B, gnr. 14, bnr. 194 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og

Initialer selger

Initialer kjøper

faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det betales inn kr. 300 000,- når kontrakten er signert. kontraktsforskuddet blir deponert på meglers klientkonto under forutsetning at det er stilt §12 garanti. Dersom selger skal ha utbetalt denne summen vil det først bli stilt §47 garanti.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger ved kjøp kr. 16 000 000,- hus 1	Beløp i kroner
Kjøpesum	16 000 000
Omkostninger	76 350
Totalt med omkostninger	16 076 350

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Initialer selger

Initialer kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 23511413079, tilhørende Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS og merkes med følgende KID: 0.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 23511413079, tilhørende Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, merkes med følgende KID: 0, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av eventuelle fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Initialer selger

Initialer kjøper

Initialer selger

Initialer kjøper

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling for overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder for den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Initialer selger

Initialer kjøper

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Kjøpere oppfordres å sette seg godt inn i opplysningene i prospektet og beskrivelsen som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås. I tilfelle av konflikt mellom tekst i andre vedlegg til kontrakt og tegninger ift. prospektets tekst, så går sistnevnte foran. Frihåndstegninger, bilder og illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ og kunstnerisk karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av boligene, terrenget, utomhusarealene, fasader mm. 3D illustrasjoner, 2D planløsninger og arkitekttegninger inneholder møblerings- og installasjonsforslag som ikke inngår i leveransen, men illustrerer hvordan kjøper kan tilpasse boligen. Det leveres ikke beplantning, herunder hekker, busker, trær, gress mm.

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger er derfor gitt med forbehold om rett til å gjøre endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart og beskrivelser som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes. På tegningene er det vist forslag til plassering av innredning, garderober med mer som ikke er del av leveransen. Vises ofte som stiplete linjer. Det vil forekomme tekniske føringer med kanaler og rør som ikke er vist på tegning. Det er ofte normalt at bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det er ikke unormalt at det vil kunne forekomme sprekkdannelser o.l. på grunn av bevegelser i materialene og anses ikke som reklamasjonsgrunn.

Listverk vil ha synlige spikerhoder. Listverk og trapper er behandlet på fabrikk og kjøper må påregne flekk-maling/sparking og/eller toppstrøk. Boligene vil bli levert byggrensjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Selger tar forbehold om at alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet blir gitt. Kontrakten som er vedlagt i prospektet er den kontrakten som skal benyttes og er ikke åpen for endringer. Eventuelle endringer skal medtas før bud aksepteres.

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg - og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. Krigen, og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen eller deres konsekvenser, gis dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underleverandør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som

Initialer selger

Initialer kjøper

opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstilling, påløper det kr 75.000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

Ved videresalg av kontraktposisjon før ferdigstilling må Aktiv Eiendomsmegling Asker benyttes.

16. UTVENDIGE AREALER

Utearealene opparbeides med stedlige masser, dekket med tynt jordlag. Kjøper må selv forestå opparbeidelse av utomhus arealer med påfyll av matjord, tilsåing og beplantning. Planerte masser vil over tid stabiliseres som kan resultere i ujevnheter. Arealene kan avvike i fra tegninger og bilder. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse.

Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 75 000 inkludert mva.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Side 9 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetet som rett vernetet for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Thilde Eiendom AS

Side 10 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Fristed Arkitekter As
Konglungfaret 17
1392 VETTRE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Sidseil Bryde	2025/512-7	14/194/0/0	22.05.2025

Delegasjonssak 911/25

14/194 Høgåsveien 21B (Hus 1) - Tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg enebolig

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 13.02.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 28.02.2025, 13.05.2025 og 19.05.2025. Søknaden var komplett til behandling 19.05.2025.

Vi godkjenner din søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn, som omsøkt og vist på vedlagte kart og tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Godkjent sanitærabonnement, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

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

Informasjon om igangsetting av tiltak

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

Bortfall av tillatelse

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

Sanitærmelding

Det må sendes inn søknad om sanitærmelding. Mer informasjon om dette finner dere på kommunens nettsider: <https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/skjemaer-og-veiledere/tilknytning-til-vann-og-avlop/>

Uavhengig kontroll

På bakgrunn av tiltakets plassering i tiltaksklasse 1, og med hjemmel i SAK 10 § 14-2 første ledd, kreves det uavhengig kontroll for:

1. Våtrom
2. Lufttetthet

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#) vedtatt 13.06.2023 (planID: 3203_2020100)
- [Reguleringsplan for Hogstad golfbane](#) vedtatt 09.09.1992 (planID: 3203_022038F)

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, herunder boligkategori GB (generelle boligområder). Eiendommen er regulert til «Spesialområde – kulturlandskap – bolig». Eiendommen omfattes ikke av noen hensynssoner.

I reguleringsplanen fremkommer det at maks tillatt utnyttelsesgrad er 15 %-BYA. I § 8 i reguleringsplanen er det gitt bestemmelser for dette reguleringsformålet, hvor det står følgende:

- 7.1 Tomten reguleres med påstående bebyggelse.
- 7.2 Boligdelen av bebyggelsen begrenses til en hovedbruksenhet. I tillegg kan det tillates oppført generasjonstilbygg på inntil 80 m2 bruksareal.
- 7.3 Bebyggelsen skal m.h.t. plassering, høyde og form tilpasses eksisterende bebyggelse.

Eiendommene er ikke blitt avsatt til spesialområde bevaring, og kommunen tolker heller ikke reguleringsplanbestemmelsene slik at de er bevaringsbestemmelser. Tillatelse til riving av samtlige bygg på eiendommen, godkjent i vedtak 07.08.2018 (sak 18/7806), taler for dette. Dette innebærer at det er kommuneplanens bestemmelser i pkt. 14.3 som er styrende for utformingen vedrørende utnyttelse og høyden på bebyggelsen, da reguleringsplanen er vedtatt før 01.01.2005.

Hvordan tomten er tillatt bebygget, må også ses i sammenheng med delingstillatelsen i vedtak datert 27.09.2021 (sak 20/7322). Kommunens vurdering av utformingen av bebyggelsen på tomten fremkommer av kommunedirektørens vurdering.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Nybygg enebolig, se [gebyrforskriften](#) § § 2.6.1. a.

Det er søkt om å oppføre en enebolig på eiendommen. Boligen vil bli utformet med flatt tak, og trekledning i stående og liggende panel. Det vil bli etablert takterrasse/altan på deler av bebyggelse med pergola. Det er oppgitt at det vil være variasjon i fargebruk. Gesimshøyden er oppgitt til å være 6,6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Kotehøyde på overkant gulv første etasje er oppgitt til å være på +196,3 moh.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	884,5 m²
BYA total	200,7 m²
BRA Nytt1. etg.	175,8 m²
2. etg.	113,2 m²
BRA total	289 m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	25 %-BYA
Tomteutnyttelse	22,69 %-BYA

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har ikke vært til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, da de ikke blir direkte berørt av denne saken.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra naboene på gårds- og bruksnummer 14/2, fra henholdsvis Dag Armand Iversen og Astrid Elisabeth Iversen Botheim. Sistnevnte har kommentert på skrivefeil/ feil faktum i innsendt redegjørelse/estetisk redegjørelse. Dette er tatt til orientering.

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 14/2 (Dag Armand Iversen)

Det er en selvfølge at det planlagte byggearbeidet vil medføre betydelig øket trafikk på Høgåsveien og strekningen fra høgåsveien og frem til den aktuelle tomten. Det forventes at utbygger sikrer alt personell på byggeplassen tar hensyn til beboere i, og alle brukere av, Høgåsveien. Asker Golfklubb og alle dets medlemmer har også bruksrett på deler av disse veiene, og det forventes at utbygger sikrer at klubbens virksomhet kan gjennomføres uten hinder. Det kreves at standarden på de benyttede veiene opprettholdes under hele byggeperioden, og at utbygger, etter avsluttet arbeid, korrigerer alle eventuelle skader som har oppstått.

Samtykker og andre tillatelser

Det er mottatt avstandserklæring fra hjemmelshaver på gårds- og bruksnummer 14/201 som samtykker til plassering av terrengendringer inntil felles nabogrense.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Nabomerknader

Kommunen er enig i naboers merknader. En tillatelse gis på vilkår om at tiltaket ivaretar privatrettslige forhold, og at det gjøres nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk, jf. pbl. § 28-2.

Naturmangfold

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

Estetikk

I § 7.3 i reguleringsplanen fremkommer det at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til plassering, høyde og form. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligkategori GB (generelle boligområder). Valgt boligkategori baserer seg på en konkret vurdering. I pkt. 14.3.4 står det at «alle takformer og møneretninger tillates.» Kommuneplanens bestemmelser overstyrer også bestemmelsen som er fastsatt i reguleringsplanen hva gjelder høyder og utnyttelsesgrad. Innsendt prosjekt er innenfor de fastsatte rammene. Tiltaket er utformet med flatt tak. Øvrig bebyggelse i området er utformet med saltak. Selv om en saltaksløsning kunne ha gitt en bedre tilpasning til området, har man gjennom avsetting av boligkategori, vurdert at dette er en tomt hvor det åpnes opp for variasjon i utforming. Tomten ligger noe atskilt fra øvrig bebyggelse. Bygget tilpasses den øvrige bebyggelsen og landskapet hva gjelder fargebruk og materialvalg.

Kommunen legger innsendt estetisk redegjørelse til grunn, og vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Boenheter

For å opprette grunneiendommen GBnr. 14/194 var søknaden om deling avhengig av dispensasjon. Søknaden om dispensasjon ble behandlet politisk i forbindelse med klagesaksbehandling, hvor det ble fattet følgende vedtak i møte datert 16.06.2021:

Klagen tas til følge og det åpnes for mulighet for å dele tomten i 2 deler som kan maksimalt bebygges med 1 enebolig pr tomt. Det godkjennes ikke sekundærboliger/leiligheter.

I vedtaket hvor det gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom, ble det stilt følgende vilkår for dispensasjonen:

Gbnr. 14/194 og ny grunneiendom (ny boligtomt), kan hver kun bebygges med en boenhet.

Det er på innsendte tegninger vist at boligen kun vil inneholde en boenhet.

Vann, avløp og slokkevann

Det er sendt inn kopi av tinglyst erklæring, hvor det fremkommer at eiendommen har rett til å legge vann- og avløpsledninger på eiendommen GBnr. 14/2. I erklæringen fremkommer det at det gis fri adgang til eiendommen, for etablering, drift og vedlikehold av VA-ledninger.

Det er sendt inn kart som viser plasseringen av VA-ledninger, og de vil ikke komme i konflikt med hensynssonene for bevaring naturmiljø.

Det er sendt inn en brannstrategi, hvor det er gjort rede for at plasseringen av bygget og opprettelse av brannskiller vil redusere risikoen for spredning av brann mellom

byggverkene. Det er da lagt til grunn av brannvann kan dekkes ved eksisterende brannkum 300 m unna og tankbil til brannvesenet. Det er i søknaden opplyst at det har vært dialog mellom kommunens brannvesen og prosjekterende.

Vei

Felles atkomstvei inn til eiendommen er opparbeidet og godkjent i vedtak datert 27.09.2022, jf. sak 22/1806. Det øvrige veinettet ved eiendommen er regulert til golfbaneanlegg/ offentlig trafikkområde – gang/sykkelvei med kjøreatkomst, fortau, Det følger av § 9.4 at denne veien reguleres med nåværende standard med hensyn til veibredde og veidekke (grus). Kommunen vurderer derfor at tiltaket ikke utløser noen øvrige opparbeidelsesgrav, utover det som fulgte av delingstillatelsen.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/512 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Inger Hagby
saksbehandler byggesak

5. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1

5-000-1

Situasjonsplan
- 2

5-250-1

Fasade Nord og Vest
- 3

5-250-2

Fasade Sør og Øst
- 4

5-100-2

Plan 2. Etasje
- 5

5-100-3

Plan Tak
- 6

5-200-1

Snitt A og B
- 7

5-200-2

Snitt C og D
- 8

5-000-4

Avkjørselsplan
- 9

VA plan
- 10

5-100-1

Plan 1. Etasje Rev A
- 11

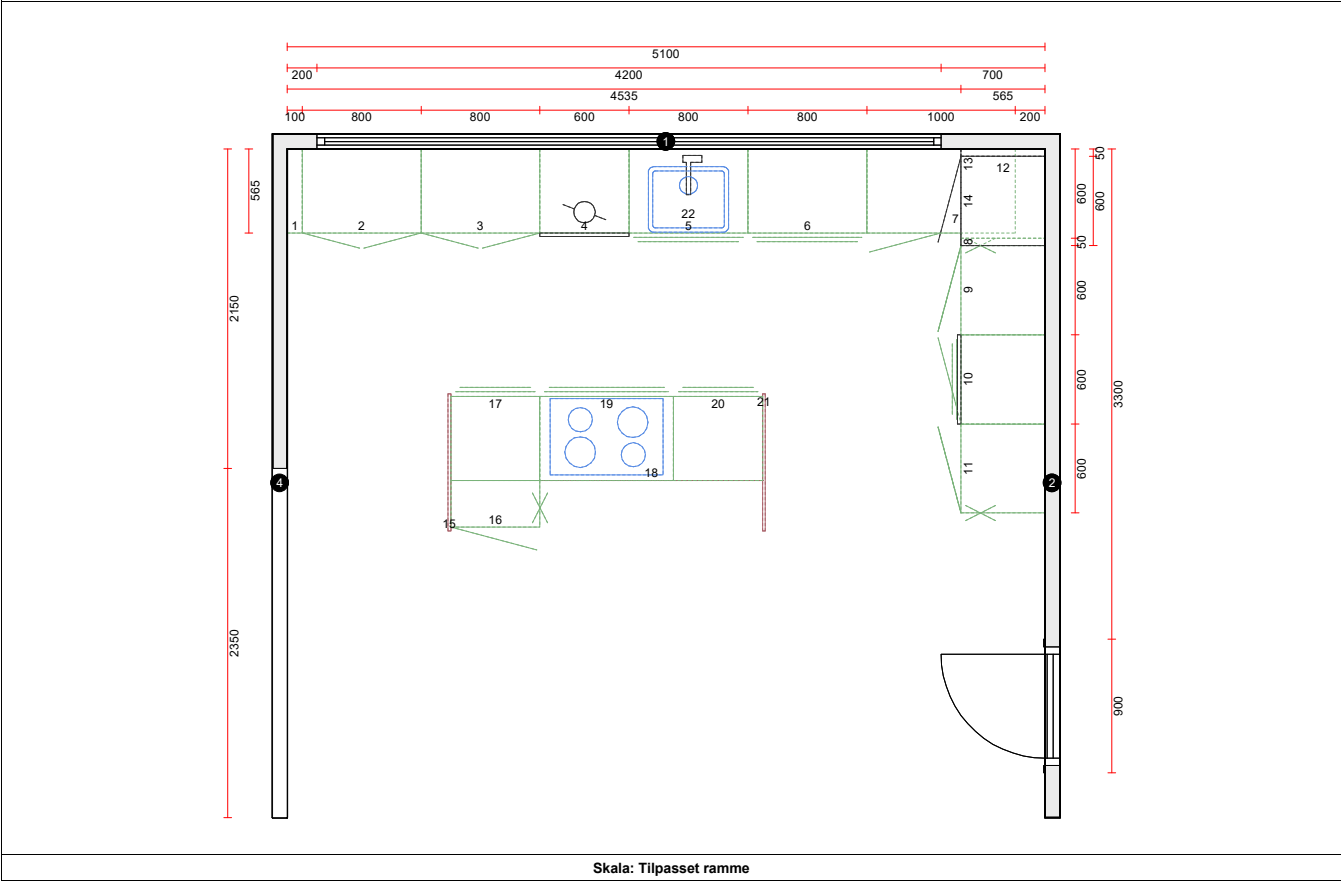
5-000-2

Utomhusplan Rev A
- 12

Gebyr

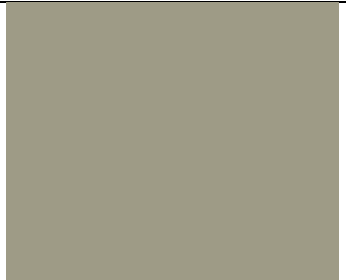
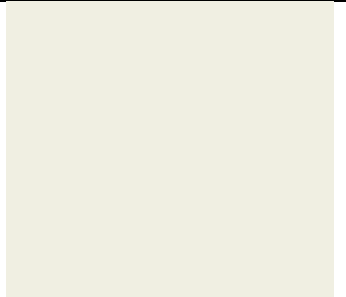
Til
Fristed Arkitekter As

Kopi til
THILDE EIENDOM AS
ASTRID ELISABETH IVERSEN BOTHEIM
DAG ARMAND IVERSEN
MARTIN RØNNING

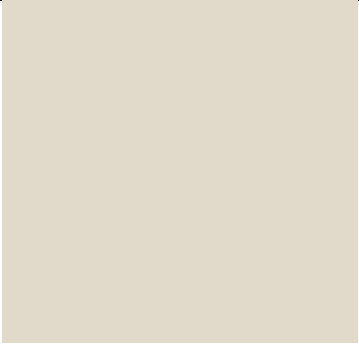


Beskrivelse av farger og utvalgte materialer.

Fargepalett.

	Vegger i følgende rom; Alle vegger i samtlige rom med unntak av; - 1-13 Stue med golfsimulator - 2-5 soverom - 2-4 garderobe	Tak i følgende rom; Alle tak i samtlige rom med unntak av; - 2-5 Soverom - 2-4 garderobe
Jotun 11173 Humble Yellow		
	Vegger i følgende rom; - 1-13 Stue med golfsimulator - 2-5 soverom - 2-4 garderobe	Tak i følgende rom; - Ingen tak
Jotun 8252 Green Harmony		
	Trapp; - Rekkverk og trappe vanger Innvendige dører; - Utforinger og listverk rundt dører.	Tak i følgende rom; - 2-5 Soverom - 2-4 garderobe - 2-6 bad
Jotun 1453 Bomul		
	Alle ytterdører Utvendig og innvendig vinduer Terrassedører	Tak/ vegg inngangsparti Garasjeport
RAL 7016 – NCS S8005-B20G		

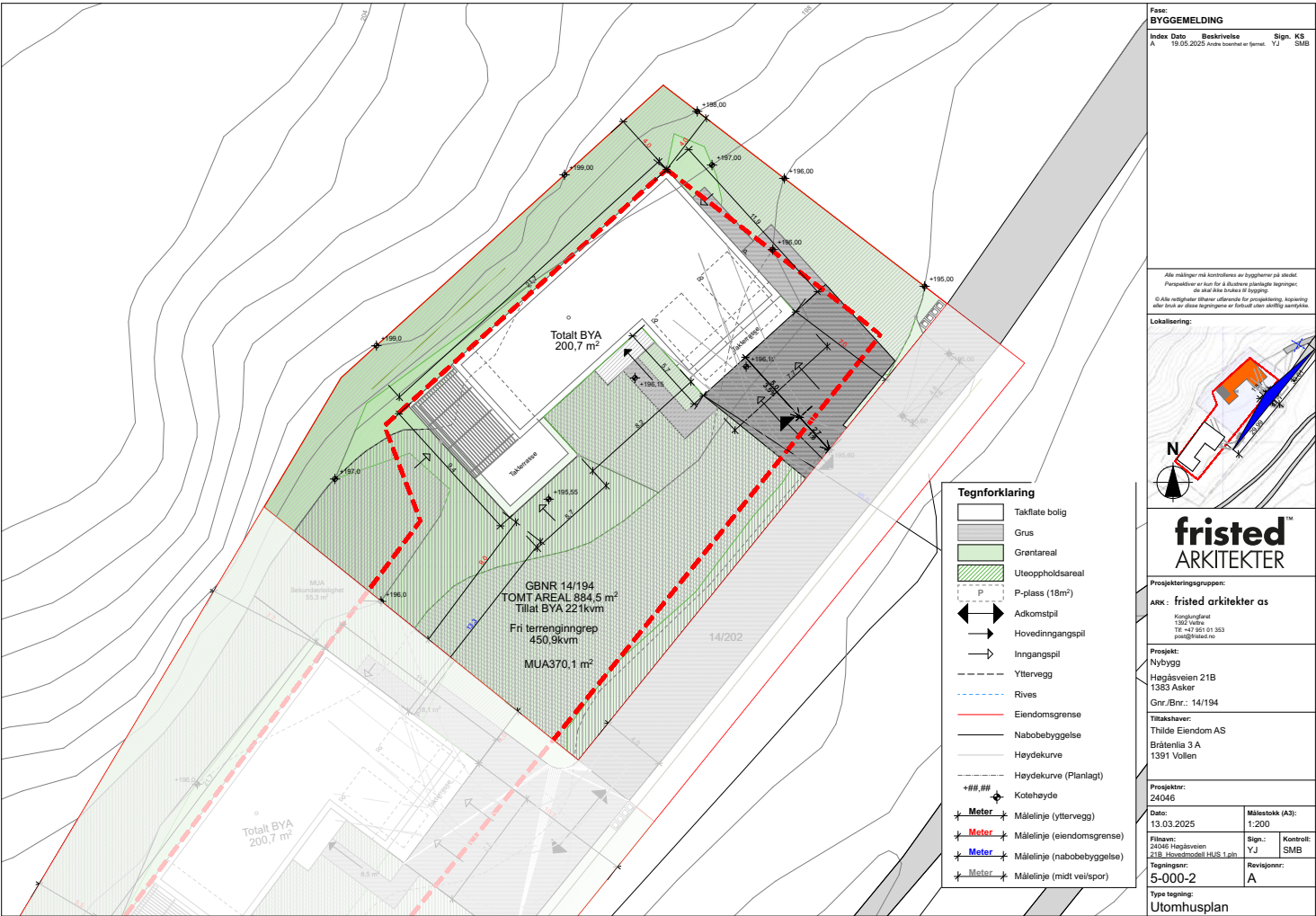
Utvendig detaljer.

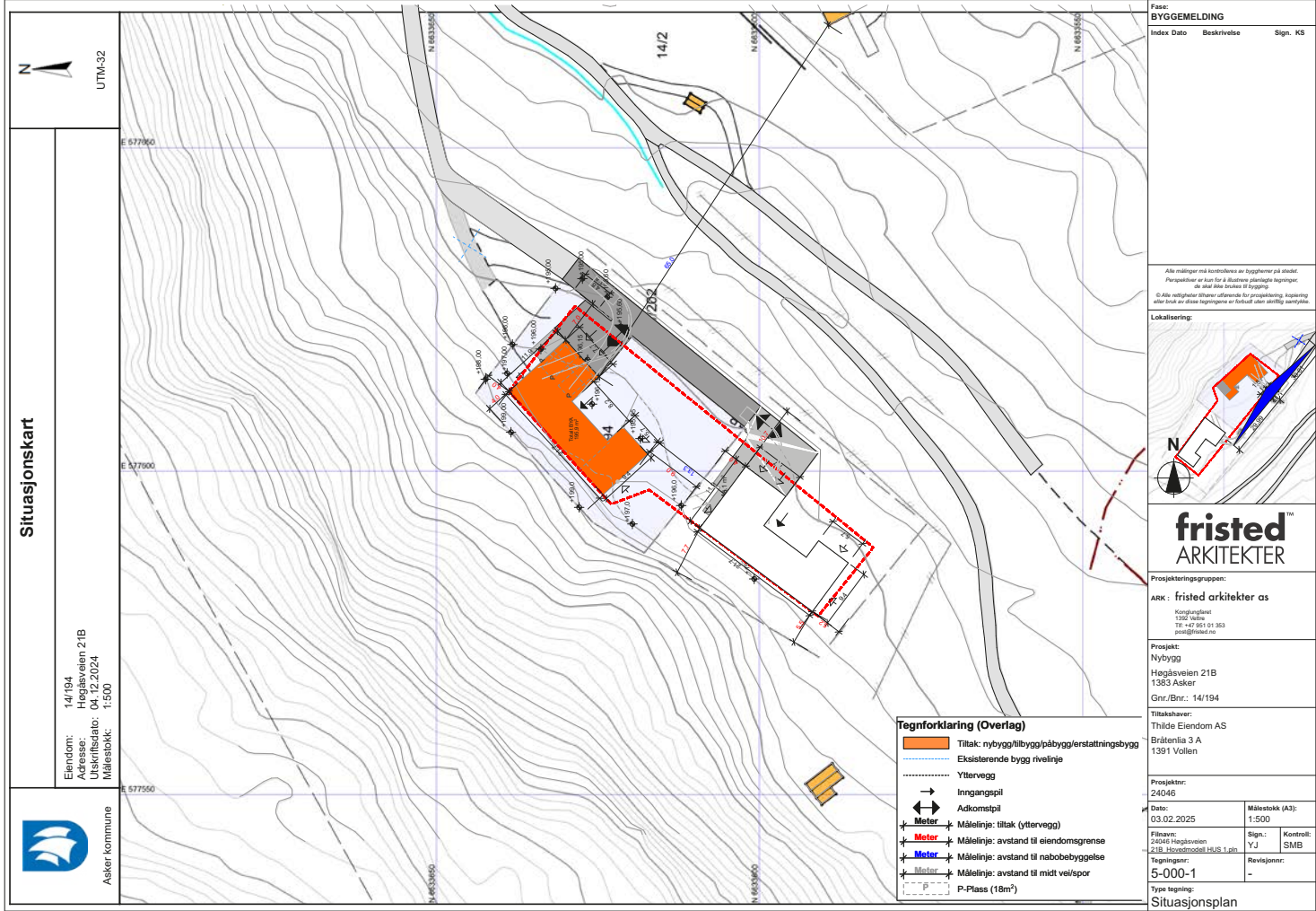
		
Liggende kledning Jotun Industri Trebitt - 0654 Setergrå	Stående kledning Jotun maling 182 Perlegrå	Terrasse dekke Møre Royal - Impregnert natur. Glatt overflate.

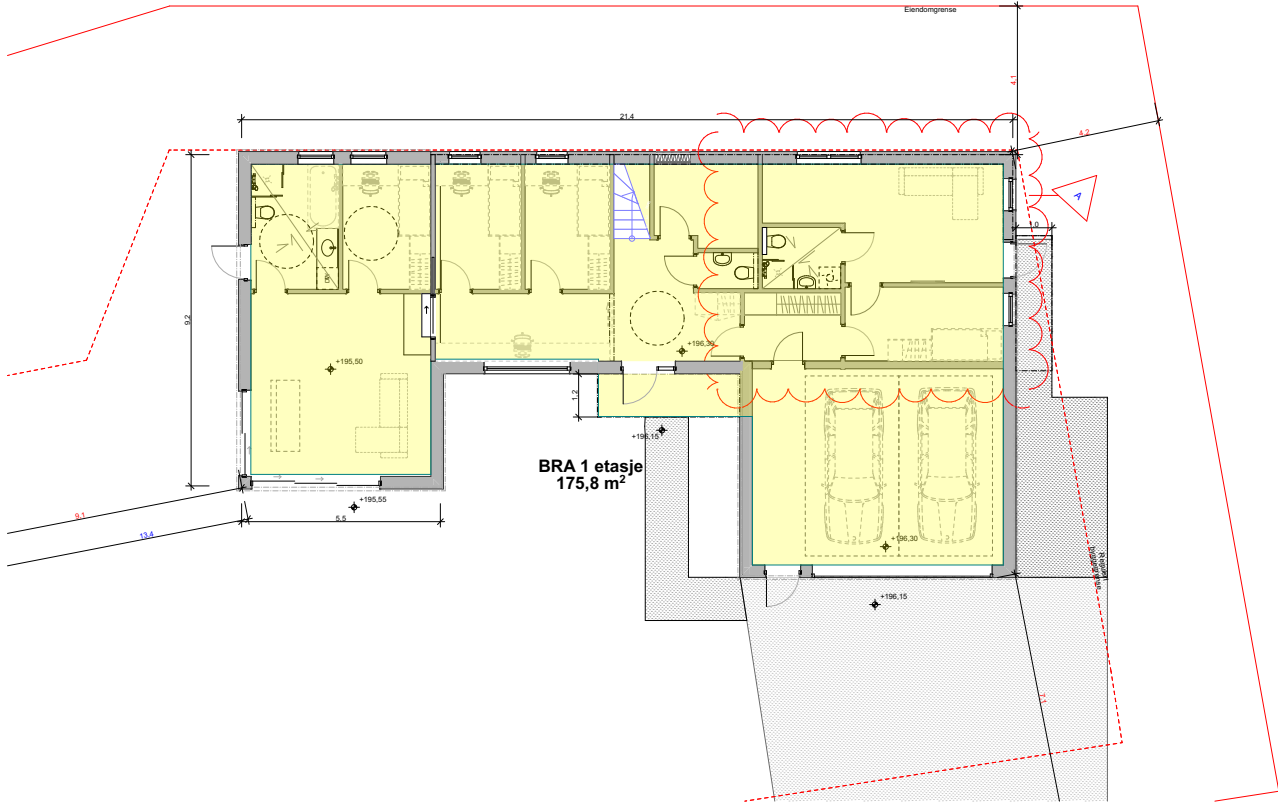
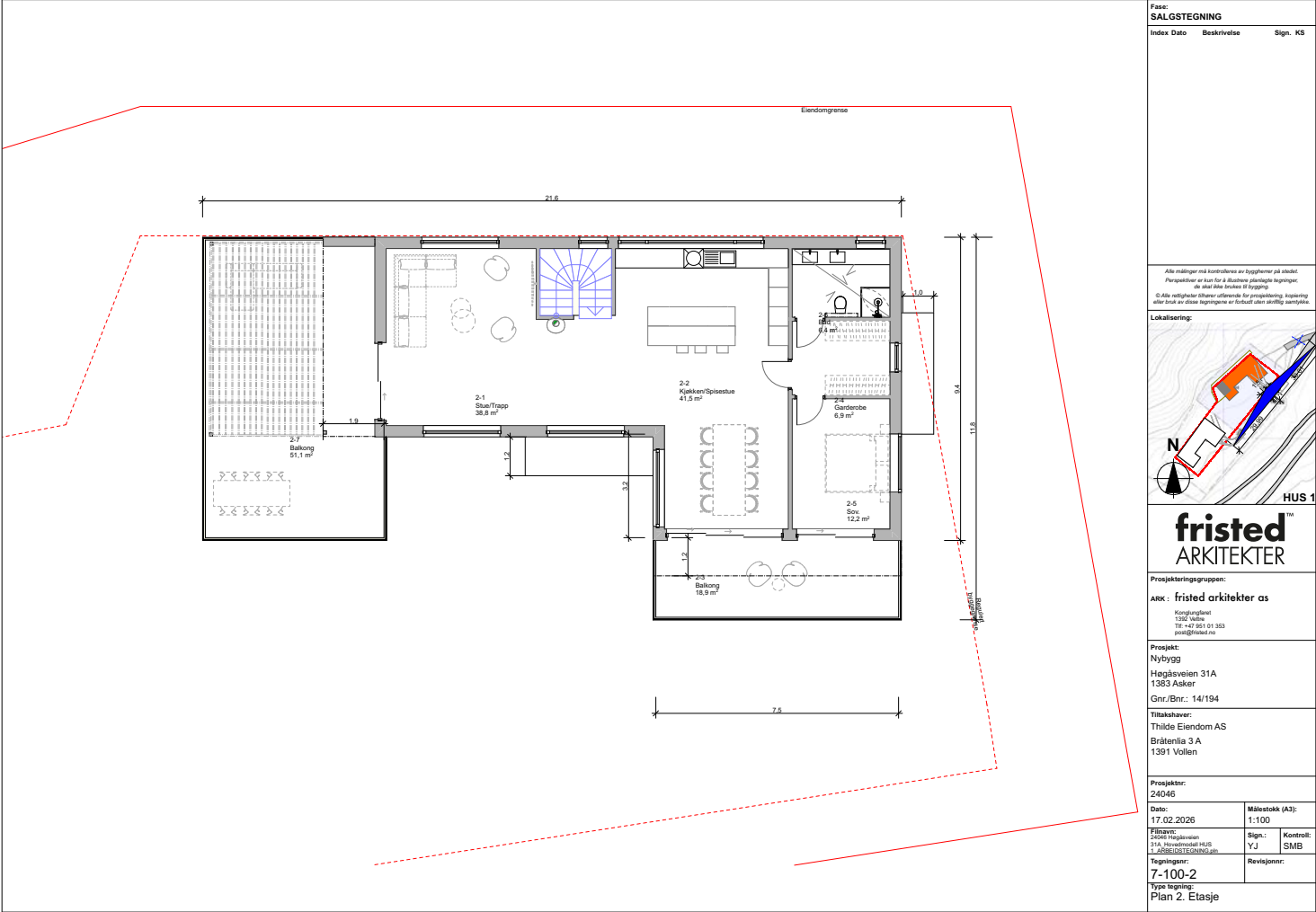
Innvendige detaljer

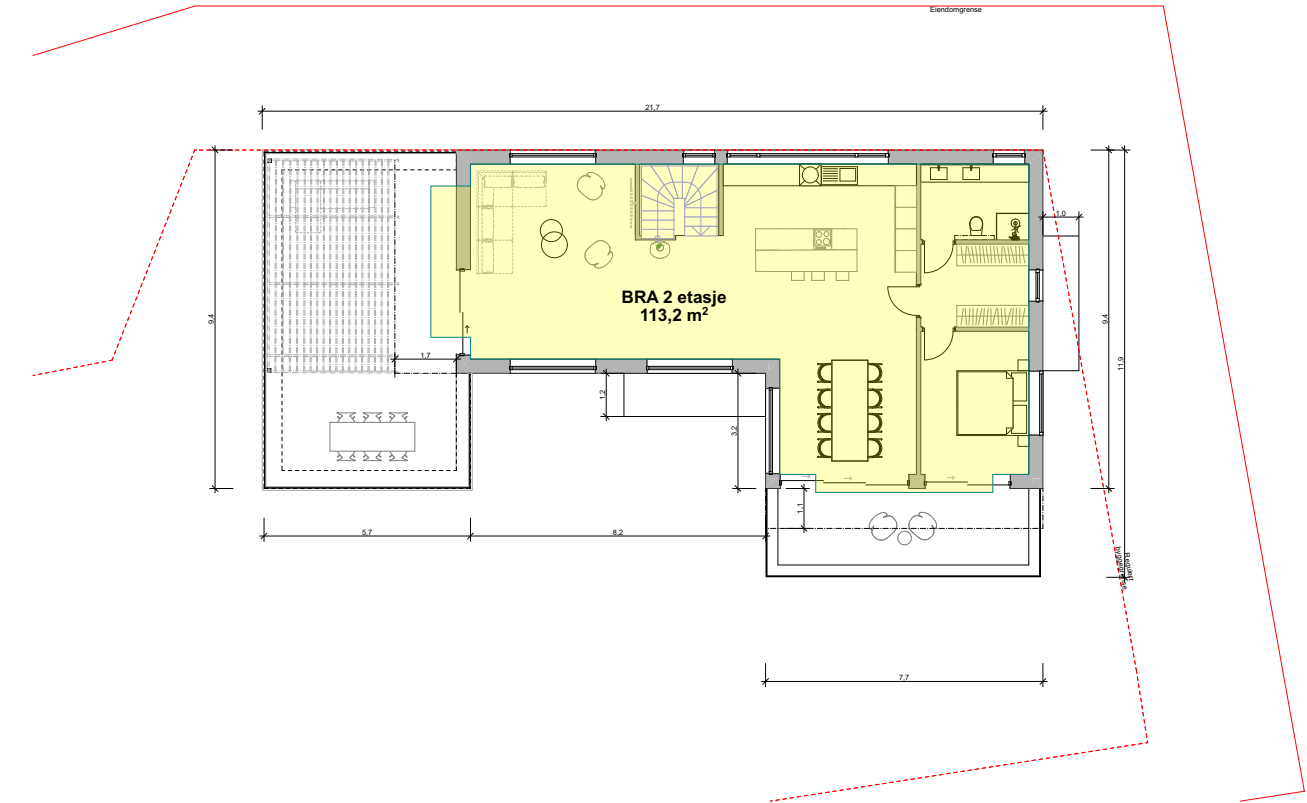
		
Innvendig dørblad og karm. Eik – klar lakk	Dørvrider i børstet aluminium	Gulv, 1 stavs eikeparkett - natur

Hus 1









fristed
ARKITEKTER



Soverom (8.2 m²)	Antall
Stikkontakter	3
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	8
Termostat	1

Soverom (8.3 m²)	Antall
Stikkontakter	3
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	8
Termostat	1

Soverom (8.5 m²)	Antall
Stikkontakter	3
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	8
Termostat	1

Bad (8.4 m²)	Antall
Stikkontakter	1
Brytere	1
Framlegg til lys i innredning	1
Downlights	6
Varmekabel inntil 10m2	1
Termostat	1
Dimmer	1

Stue (25.3 m²)	Antall
Stikkontakter	10
Lyspunkt	1
Brytere	1

Termostat	1
-----------	---

Kjøkken, 1. etg (41 m²)	Antall
Stikkontakter	8
Lyspunkt	2
Brytere	2
Komfyrvakt	1
Uttak for stekeovn	1
Framlegg til platetopp	1
Uttak for kjøkkenvifte	1
Uttak for kjøleskap	1
Uttak for oppvaskmaskin	1
Varmefolie	41
Termostat	1

Bad, 1. etg (6.4 m²)	Antall
Stikkontakter	1
Brytere	1
Framlegg til lys i innredning	1
Downlights	4
Dimmer	1
Varmekabel inntil 6m2	1
Termostat	1

Garderobe, 1. etg (6.9 m²)	Antall
Stikkontakter	1
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	7
Termostat	1

Soverom, 1. etg (12.2 m²)	Antall
Stikkontakter	4
Lyspunkt	1
Brytere	1

Treningsrom (18.3 m²)	Antall
Stikkontakter	8
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	18
Termostat	1

Soverom (9 m²)	Antall
Stikkontakter	3
Lyspunkt	1
Brytere	1
Varmefolie	9
Termostat	1

Bad (3.7 m²)	Antall
Stikkontakter	1
Brytere	1
Framlegg til lys i innredning	1
Downlights	4
Dimmer	1
Varmekabel inntil 5m2	1
Termostat	1
Opplegg til vaskemaskin	1

Utvendig	Antall
Stikkontakter	8
Lyspunkt	8
SG Artes	8
Astrour m/Plejd	1
Tilknytningsskap (NEK 399)	1

Brannalarm 230V	Antall
Brannalarm	1

Generelle forutsetninger og betingelse

Tilbudet er basert på opplysninger fra befarinnng, tegninger og opplysninger vi har fått om prosjektet, ved en endring vil dette ha konsekvenser for tilbudsummen

Det er oppdragsgiver/kunde sitt ansvar å påse at beskrivelse og antall punkter i tilbudet er ihht deres ønske og forventninger for oppdraget

Arbeid som strekkes over 1 uke, vil bli a-konto fakturert

Eventuelle tillegg vil bli fakturert på egen ordre på forbrukt timer og materiell

Eventuelle bygningsmessige arbeider forutsettes er klart ved oppstart av våre arbeider

Det er ikke medregnet tilknytningsavgifter, eller andre avgifter til offentlige myndigheter

Eventuelle gravearbeider og hulltaking som krever kjerneboring er ikke medregnet.

Det forutsettes at det legges opp til rasjonell fremdrift og at våre arbeider kan utføres innenfor normal arbeidstid som er mandag - fredag kl 07.00 - 16.00

Ved urasjonell fremdrift og unødvendig oppmøter vil dette bli fakturert som tillegg

Anlegget leveres ferdig montert, og dokumentert.

Tilbudet er gyldig i 60 kalenderdager fra tilbudets dato merking (se side 1)



Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 17.06.1992 og 09.09.1992 i henhold til plan-og bygningslovens §27-2 nr 1.
Aker kommune, teknisk rådmann, 17.09.1992.
Karsten Krogsæter
(sign.)

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for golfbane i Hogstad-Vassåsområdet.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde for frittliggende boliger	
Friområde	- rekreasjonsområde, tursti
Spesialområde, golfbaneanlegg	- klubbhus m/tilhørende anlegg, baner, vann
Spesialområde, kulturlandskap	- landbruk, bolig/privat, hussamling, kalkovnsruin
Spesialområde, friluftsområde	- turområde, vann
Spesialområde, golfbaneanlegg/ Offentlig trafikkområde	- parkeringsplass, gang-/sykkelvei m/kjøre- adkomst, gang-/sykkelsti

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områder kommer felles bestemmelser som gjelder flere reguleringsformål.

§ 2. Byggeområde for frittliggende boliger.

- 2.1. Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto areal på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 meter over ferdig planert terreng.
- 2.3. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
- 2.4. Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 2.5. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttmurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass; adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- 2.6. Før tomtene kan bebygges skal det oppføres støyskjerm mot Gamle Drammensvei som vist i planen.

§ 3. Friområde – rekreasjonsområde, tursti

- 3.1 Friområde, delområde F2-5 skal nyttes som rekreasjons- og oppholdsareal for almenningen.
- 3.2 Friområde, delområde F1 skal nyttes som helårs tursti for almenningen.
- 3.3 Innen området kan bygningsrådet godkjenne mindre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon , samt oppført anlegg som har tilknytning til områdets regulerte formål.
- 3.4 Inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon (med de unntak som er nevnt i § 3.3) herunder lagring, tilrigging og massedeposering er ikke tillatt.

§ 4 Spesialområde, golfbaneanlegg – klubbhus m/tilhørende anlegg, baner, vann.

- 4.1. Området skal nyttes til golfbaneanlegg. Skogskjøtsel som ikke er til ulempe for opplevelsen av kulturlandskapet eller golfaktiviteten er imidlertid tillatt.
- 4.2. Ved kjøtsel av skogen skal det søkes utviklet et artsrikt og flerdret skogbestand med god dekning i vertikalsiktet. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i kulturlandskapet, som lebelter mot vind og kaldluftsdrag og som vernesoner for dyrelivet.
- 4.3. Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført bygninger og anlegg , samt inngrep i terreng og vegetasjon som har tilknytning til områdets regulerte formål.
- 4.4. Terrengdringer som kan nedsette områdets produksjonspotensial til landbruksformål skal begrenses. Løsmasser skal håndteres slik at produksjonspotensialet ikke forringes.
- 4.5. Klubbhuset kan innenfor den på plankartet viste byggegrense oppføres med en brutto grunnflate på inntil 300 m². Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng, på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Taket skal ha ikke reflekterende takteking.
- 4.6. Ved klubbhuset skal det innenfor den avgrensning som er vist på plankartet anlegges 50 biloppstillingsplasser.
- 4.7. Klubbhuset med tilhørende parkering og grøntanlegg skal ferdigstilles samtidig med golfbaneanlegget.
- 4.8. Golfbaneområdets utforming skal fastlegges ved utarbeidelse av byggemelding (anleggsplan) (jfr. plan- og bygningslovens § 93). Det skal sendes inn en samlet byggemelding i målestokk 1:500 for hele golfbaneanlegget. Bygningsrådet kan dersom forholdene tilsier det kreve at byggemeldingen utarbeides i større målestokk. Før byggemeldingen (anleggsplanen) legges fram for bygningsrådet skal det foreligge uttalelser fra anleggs- og banekomiteen i golfforbundet og fylkeskommunen (fylkes- konservator og miljøvernabdelingen).
- 4.9. De forutsatte skiløypetraser over spesialområde golfområde (jfr. § 8.7) skal være tilgjengelige for almenningens ferdsel på ski
- 4.10. I de områder som i byggemeldingen (jfr. §4.8) ikke vises direkte utnyttet til baner eller bygninger/anlegg med tilknytning til golfbanen er det ikke tillatt å gjøre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover de tiltak som hjemles i § 4.2.

§ 5. Spesialområde kulturlandskap – landbruk

- 5.1. Innenfor området kan det med de unntak som er nevnt i § 5.4, bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruksdrift. Nye bygninger og anlegg skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- 5.2. Regulering til spesialområde- kulturlandskap, landbruk inkl. gårdstun opphever ikke jordlovens § 54 og skoglovens § 50.
- 5.3. Ved skogskjøtsel innenfor området skal det søkes utviklet et artsrikt og fleraldret skogbestand med god dekning i vertikalskiktet. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i kulturlandskapet, som lebelter mot vind og kaldluftsdrag og som vernesoner for dyrelivet.
- 5.4. Driftsstasjon for golfbaneanlegget skal etableres i den eksisterende bebyggelsen på Nedre Hogstad.

§ 6. Spesialområde kulturlandskap – kalkovnsruin.

- 6.1. Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Tiltak for å skjøtte/ istandsette kalkovnsruinen kan imidlertid tillates av de antikvariske myndigheter.

§ 7. Spesialområde kulturlandskap – bolig/privat hussamling.

- 7.1. Tomten reguleres med påstående bebyggelse.
- 7.2. Boligdelen av bebyggelsen begrenses til en hovedbruksenhet. I tillegg kan det tillates oppført generasjonstilbygg på inntil 80 m² bruksareal.
- 7.3. Bebyggelsen skal m.h.t. plassering, høyde og form tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 8. Spesialområde – friluftsområde – turområde – vann.

- 8.1. Området skal nyttes som turområde for almenheten. Skogskjøtsel som ikke er til ulempe for opplevelsen av kulturlandskapet eller bruken av området som turområde er imidlertid tillatt.
- 8.2. Ved skjøtsel av skogen skal det søkes utviklet et artsrikt og fleraldret skogbestand med god dekning i vertikalskiktet. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i kulturlandskapet, som lebelter mot vind og kladluftsdrag og som vernesoner for dyrelivet..
- 8.3. Innenfor området tillates det ikke oppført bygninger eller andre bygningsmessige konstruksjoner. Det gjøres unntak for installasjoner for vanningsanlegg samt mindre tilretteleggingstiltak for almenhetens ferdsel mindre som klopper o.l.
- 8.4. Innenfor området er det ikke tillatt å iverksette tiltak eller drive virksomhet som kan være til hinder for – eller medføre fare for almenhetens ferdsel.
- 8.5. Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon med unntak nevnt i §§ 8.2, 8.3, 8.6 og 8.7, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt.

- 8.6. På følgende strekninger skal det opparbeides stier for almenhetens ferdsel til fots:
 - Over delområde 6 - langs Huknebekken nedstrøms friområde delområde 4.
 - Over delområde 6 - fra friområde delområde 3 til frimområde delområde 4 (langs Hogstadvannet).
 - Over delområde 6 - fra Hogstadvannet til Hogstadveien.
 - Over delområde 5 - fra Hogstadveien til Bråtanveien.
 - Over delområde 2 - fra Finsrud retning Høgås.
 - Over delområde 2 - fra Finsrud til Hogstadvn./ Høgåsvn.

- 8.7. På følgende strekninger skal det legges til rette for preparering av skiløyper: (jfr. reg.bestem. § 4.9)
 - Solvangløypa (lysløype)
 - Fra grensen mot Finsrud til Solvangløypa.
 - Fra eidet mellom Finsrudvann og Brendrudvann til løypa nevnt ovenfor.
- 8.8. Turstiene og skiløypetraseene skal tilpasses eksisterende terreng. Turstienes og skiløypetraseenes plassering og utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av byggemelding (anleggsplan) (jfr. plan- og bygningslovens § 93). Turstiene og skiløypetraseene skal ferdigstilles samtidig med goldbaneanlegget.

§ 9. Spesialområde, golfbaneanlegg/offentlig trafikkområde – parkeringsplass, gang-/sykkelvei med kjøreadkomst, gang-/sykkelsti.

- 9.1. Parkeringsplassen skal opparbeidelse med 100 biloppstillingsplasser. Den skal betjene golfbanen og fungere som utfartsparkering for almenheten. Kloakkpumpestasjon skal plasseres innenfor parkeringsområdet.
- 9.2. Parkeringsplassens utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av byggemelding (anleggsplan) (jfr. plan- og bygningsloven § 93). Mot badeplassen og stien ned til denne. Friområde delområde 5, skal det settes igjen/ etableres vegetasjon for å skjerme parkeringsplassen for innsyn fra nevnte badeplass og sti. Parkeringsplassen skal ferdigstilles samtidig med golfbaneanlegget
- 9.3. Gang-/sykkelveiene og gang-/sykkelstien skal være tilgjengelige for almenhetens ferdsel. Nødvendig kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av golfbanen og kjøring til de tilliggende eiendommer tillates. På gang-/sykkelstien tillates kun kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av golfbanen.
- 9.4. Gang-/sykkelveiens og gang-/sykkelstiens nåværende standard m.h.t. veibredde og veidekke (grus) forutsettes opprettholdt.
- 9.5. Ved opphør av golfaktiviteten, jfr. reguleringsbestemmelsenes §§ 10.1 og 10.2 skal veiene og parkeringsplassen gis formål offentlig trafikkområde.

§ 10. Fellesbestemmelser.

- 10.1. I en krisesituasjon og dersom matvaresituasjonen tilsier det kan fylkeslandbruksstyret kreve at områder regulert til spesialområde med de unntak som er nevnt i § 9.5 tilbakeføres landbruksformål.
- 10.2. Dersom golfaktiviteten opphører skal områder regulert til spesialområde med de unntak som er nevnt i § 9.5 tilbakeføres landbruksformål.
- 10.3. Ferdsel og opphold på arealer regulert til friområde, spesialområde friluftsområde og spesialområde golfbaneanlegg/ offentlig trafikkområde skal kunne skje uavhengig av spillet på de enkelte baner.

- Nødvendige sikringstiltak i form av skjermende vegetasjon, jordvoller og eventuelle gjerder forutsettes etablert på areal regulert til spesialområde – golfbaneanlegg.
- 10.4. Regulering til spesialområde kulturlandskap – landbruk inkl. gårdstun og kalkovnsruin, spesialområde golfbaneanlegg og spesialområde friluftsområde opphever ikke jordlovens §§ 54 og 55.
- 10.5. Alle søknader/meldinger om bygge- og anleggstiltak, samt søknader om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser innenfor spesialområde golfbaneanlegg og spesialområde friluftsområde skal forelegges landbruksmyndighetene til uttalelse.

Reguleringssjefen i Asker, den 20.02.92.

Helge Johnsen (sign)

Rettet 28-07.92



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

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
 Planområde kommuneplan	
 KpArealGrense	
 KpFareGrense	
 KpAngittHensynGrense	
 KpFareSone	
 KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)	
 2080 - Parkering - (eksisterende)	
 3040 - Friområde - (eksisterende)	
 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
 Kyststi	
 Kyststi (ikke bindende)	
 Eiendomsgrense	
 Sikker eiendomsgrense	
 Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak	
 Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
☐ Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
☐	
Informasjon - Hensynssoner	
☐	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
☐	
Informasjon - Juridiske linjer	
 Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
 Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
☐ Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
 Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Matrikelnummer	
 Matrikelnummer	
Kommuneplan - Sikringssoner	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	
Kommuneplan - Hensynssoner	
Kommuneplan - Faresoner	



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4

1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4

2. Krav om reguleringsplan 4

3. Rekkefølgekrav 6

4. Utbyggingsavtaler 8

5. Definisjoner 8

6. Samfunnssikkerhet 8

7. Teknisk infrastruktur 9

8. Vei, transport og parkering 9

9. Miljøkvalitet og forurensning 10

10. Natur, landskap og grønnstruktur 13

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17

12. Fellesbestemmelser til arealformål 17

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20

14. Bestemmelser til småhusområder 22

15. Bebyggelse og anlegg 27

16. Bestemmelser til andre byggeområder 29

17. Grønnstruktur 32

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37

21. Hensynssoner fare og sikring 38

22. Hensynsone infrastruktur 40

23. Båndleggingssoner 40

24. Bestemmelsesområder 41

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)
Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker: • Kommunedelplan for Båstø, vedtatt 14.09.2017 • Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016 • Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022 • Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013 • Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal). Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.
1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)
Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende. Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål. Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner. Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid. Følgende planer gjelder uansett i sin helhet: a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989 b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

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

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)
I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.
2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)
2.2.1 Områder avsatt til byggeformål I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser: a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m. b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg. d. Private/offentlig godkjente renseløsninger e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2} I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder. I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø. 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

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

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan. 2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan. Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)
Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører: a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm. b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)
Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.6.1 Generelt Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.
2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.
2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan. For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.
2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt. Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt. Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)
Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.
3.1.1 Sosial infrastruktur: a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet: a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert. c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.
3.1.3 Transportkapasitet: a. Nord for nullvekstlinjen ¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen. b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016 c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetres hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering. d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav. e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.
3.1.4 Trafikksikkerhet a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført. b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum). c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal: 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert. 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet. d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.
3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene: a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8 b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13 c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak. 6.1.2 Områdeskred For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense ¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1. Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken. For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

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

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart ¹ .

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)
Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)
Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)
Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)
Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær ¹ bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)
Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)
Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)
Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)
9.1.1 Klimagassberegning Klimagassberegninger skal utarbeides ved: a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk. c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
9.1.2 Energiplan Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.
9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.
9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.
9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende: a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges. b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.
9.3.2 Støysonekart Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.
9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone 9.3.4.1 Ny bebyggelse Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L _{den} 65 dB fra vei og L _{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ² b. Alle boenheter (<i>primære og sekundære</i>) har en stille side (støynivå opp til L _{den} 55 dB utenfor fasade) c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L _{den} 55 dB utenfor vindu) e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning. 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår: a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet. b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning. 9.3.5 Rød støysone – forbudssone Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4. 9.3.5.1 Ny bebyggelse Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. 9.3.5.3 Avviksområder for støy Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L _{den} 70 dB fra vei og L _{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ²
--

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)
10.1.1 Arealer for masseforvaltning Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser. Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

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

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)
I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

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

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at: a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon. b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås. c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal. Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)
Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag ¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)
Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

- 1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.
- 2. Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

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

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

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

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.

h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
- 2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
- 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
- 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

- 1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
- 2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

- 1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)
11.1.1 Ved nye tiltak og regulering Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.
11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner: a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016 b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017 c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019 For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende: a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt. b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.
11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.
11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger: a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet b. Bygningen beholder sin verneverdi c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.
11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne² Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse. 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.
--

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.
1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6) For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2
12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 12.2.1 Plassering og terrenginngrep Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser. Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan. 12.2.2 Andel grøntareal Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal ¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:
--

12.3.1Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

- I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:
- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
 - b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
 - c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
 - d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

- Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:
- a. 15 meter i LNFR-områder
 - b. 7 meter i andre områder
- Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

- Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2
- Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.
- Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

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

- Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:
- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
 - b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
 - c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
 - d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
 - e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

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

- Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:
- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
 - b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
 - c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
 - d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
 - e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

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

- Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:
- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
 - b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
 - c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
 - d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
 - e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
 - f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
 - g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)
Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.
Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)
Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.
Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)
Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder ¹ , eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn. Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)
Sekundær boenhet ¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.
Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)
13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense. For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:
a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹ For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom ¹ , forutsatt at:
a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)
13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l. For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:
a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
13.5.2 Avfallshus I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:
a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

- a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyes denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

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

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
- 3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)
Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.
14.5.1 Boenheter¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter ¹ , tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær ² boenhet tillates på tomter over 1200m².
Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet
14.5.2 Utnyttelse I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke. Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.
14.5.3 Høyde Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende: a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter. c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende: a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b. d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
14.5.4 Tak Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår: a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde. Takterrasser ³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg. b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²
Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende: a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.
14.5.6 Parkering Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm. ⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart
1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)
Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.
15.1.1 Byggeformål BA1 Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes. 15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka) Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet. 15.1.2 Byggeformål BA2 Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel. ¹ 15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

- 1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
- 2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)
16.1.1 Grunneiendom I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt. 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m². Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2. 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt: a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget. c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø. d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø. e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

- Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.
16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger: a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard. c. Det er opparbeidet trygg skolevei ³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud. d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon. ² For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.
16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig. Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1: • Hensynet til naturverdier skal sikres. • Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA. • Utsprenging av kjellere tillates ikke.
16.2.3 Veier og stier på Brønnøya Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- 1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- 2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)
I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater ¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt. Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre løsninger for fotgjengere. Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

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

- 1. Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.4.1 Næringsformål NA1 Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.
16.4.2 Næringsformål NA2 Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel. 16.4.1.2 Helse-næring NA2.1 Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.
16.4.3 Næringsformål NB1 Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel. ¹
16.4.4 Næringsformål NB2 Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter. 16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1 Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.
16.4.5 Næringsformål NC Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.
16.4.6 Næringsformål ND Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.
16.4.7 Næringsformål NE Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

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

- 1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.5.1 Byggeformål ATA1 Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området. 16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål. 16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.
16.5.2 Byggeformål ATA2 Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.
16.5.3 Byggeformål ATA3 ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.
16.5.4 Byggeformål ATA4 ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen) Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.
16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen) Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
16.7.1 Avgrunnsdalen Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.
16.7.2 Vardåsen Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at: a. Området reguleres b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan. c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)
I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk ¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse ² , gjelder følgende: 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven. Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier. 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³ Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket. Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt. 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D) Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

- 1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

- 1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

- 1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- 3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- 4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

- 1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- 2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- 3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- 4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

- 1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- 2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- 3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- 4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering 1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten. 2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m². 3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2. f. Plassering av tiltak Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei. 18.3.3 Bruksendring Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF. <i>Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.</i> 1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet. 2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2) Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass. <i>Opplysning:</i> 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.

<i>Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.</i>
19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5) Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring. Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots. Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010. <i>Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.</i>
19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5) Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.
19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5) Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde. Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø
20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6) For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.
20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6) 20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1 Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres. 20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2 Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010. 20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3 Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

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

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

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

21.2.2 Jernbanetunnel

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

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

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

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

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

Opplysning: Se 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 hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan. b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)
23.2.1 Generelt Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.
23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)
Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser: 1. Avvikssone støy - Avvikstøy #1 , jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy. 2. Dikemark – Dikemark #2 , jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 3. Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3 jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 4. Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4 , jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav. 5. Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5 , jf. bestemmelse 8.3 6. 100 m belte – 100m belte #6 , jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR. 7. Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7 , jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging. 8. Nullvekst nord – Nullvekst nord #8 , jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm. 9. Nullvekst syd – Nullvekst sør #9 , jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm. 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10 , jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

aktiv.
Nybygg