

Æ

Gislebakken 15

1390 Vollen · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	13
Informasjon & dokumenter	50
Kort om oss	123

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gislebakken 15, 1390 Vollen

MATRIKSEL

Gnr. 73 Bnr. 129 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Boligtomt

EIERFORM

Selveier

TOMT

Eiet tomt 731 kvm

PRISANTYDNING

6 500 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))

kr 163 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 663 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Ikke fastsatt. Vil avhenge av forbruk.

EIER

Jan Gunnar Brandvold

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Gislebakken 15, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Sjelden anledning i etablert boligfelt i Vollen. Boligtomt med fjordutsikt og gode solforhold.

Velkommen til Gislebakken 15 og denne attraktive eiendommen midt i Vollen. Tomten er ubebygget og reguleringsplanen legger tilrette for en romslig villa og garasje. Det er lagt opp ledninger til vann og avløp på tomten.

Det er utnyttelsesgrad på 17% i tillegg til at det kan settes opp garasje på inntil 36 kvm.

Høydepunkter om nærområdet:

- Barnehage rett nedenfor tomten samt flere barnehager i nærområdet
- Barneskole og ungdomsskole nede i Vollen
- Rusleavstand til Vollen sentrum med spisesteder, butikker og servicetilbud
- Buss til Oslo (ekspresbuss i rushtiden)
- Båt til Aker brygge (3 avganger morgen og ettermiddag)
- Søndagsåpent i Vollen
- Kort vei til Vollen marina med båtplasser, bryggebutikk, restaurant, vinbar osv.
- Kort kjørevei til Asker sentrum med togstasjon mot byen
- Flotte turmulighet rett utenfor døren
- Oppkjørte skiløyper noen hundre meter unna vinterstid

Visning på en hånd eller etter avtale med Fredrik von Krogh på fvk@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Tomten har en idyllisk beliggenhet i en blindvei i et meget barnevennlig område. Området består hovedsakelig av barnefamilier og det er et etablert område med trygg og kort vei til barnehage og skoler. Fra tomten er det gangavstand til Vollen sentrum med diverse butikker og servicetilbud, samt fjorden med strender og marina. Det er det ca. 1 km til ned til båten eller bussen, så man kommer seg enkelt inn på jobb i byen.

Vollen Handelssted

Gislebakken ligger en fin gåtur unna Vollen Handelssted som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskvalp og duften av nybakte boller 7 dager i uka, er bare noe av det Vollen handelssted har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt på den populære restauranten Bukta på brygga. Her finner du også en hyggelig café, Penny Lane. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Vollen har også fått et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema-butikk, frisør, hudpleie, Elea gresk/italiensk café m.m. Napa wine & beer holder til i hagen ved torget med både ute- og inne-servering, et flott tilskudd det til sosiale livet i Vollen.

Dagligvare og shopping

For de daglige innkjøp er det flere matbutikker i nærområdet. Den nærmeste er Rema 1000 nede i Vollen sentrum. Nærmeste butikkssenter foruten Vollen er Rortunet, ca. 3 km unna og Holmen senter ca. 6 km unna. Videre er det shopping senter på Trekanten i Asker, IKEA på Slependen og Sandvika storsenter.

Barnehager, barneskole og ungdomsskole

Det er flere barnehager i nærområdet. Den nærmeste er Nilsemarka barnehage, som ligger like ned i veien fra tomten. Andre barnehager i området er Vollen Montessori barnehage, Nansentunet musikkbarnehage, Bjerkås barnehage i tillegg til

flere andre.

Området sogner til Arnestad barneskole. Hit er det trygg og fin skolevei med lite biltrafikk for de minste. Når barna blir ungdom og skal begynne på ungdomsskolen så sogner området til Vollen ungdomsskole. Denne ligger ved siden av Arnestad barneskole.

Det er også en Montessoriskole og barnehage i Vollen. På Drengsrud ligger Asker internasjonale skole.

Fritidsaktiviteter

Ved Arnestad skole, som ligger en kort gåtur unna, er det både kunstgressbane og volleyballbaner. Her holder bl.a. GUI til. GUI har et bredt utvalg av aktiviteter for både liten og stor, bla allidrett, fotball, friidrett, håndball og langrenn.

Asker seilforening holder til drøye 2 km fra eiendommen. Her arrangeres det seilskole for barn og ungdom.

For barn og unge er det et mylder av aktiviteter i nærområdet. Blant annet musikkorps, fotball, bandy, basket, volleyball, turn, teater, rideskole, danseskole, villmarksklubb, håndball, skiklubb og egen barneklubb for de mellom 2 og 4 år.

Sjø, kyststi og marka

Vollen er kjent for sitt fantastiske friluftsområde, og like bortenfor tomten er inngangen til flotte turområder i skog og mark. Mot øst har man fjorden med båtliv, et mangfold av badeplasser og kystkultursti (går fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum). Mot vest har man marka med lysløyper, skisenter og vakker natur.

På søndager er det mulighet for kaffe og vafler på flere små serveringssteder. I Vollen sentrum ligger Oslofjordmuseet med fin utstilling både innendørs og utendørs. Her er det også fine aktiviteter for barn så vel som store med blant annet bocciabane, flott sandstrand og badebrygge.

Offentlig kommunikasjon

Det tar ca. 10 minutter og gå ned til Vollen sentrum. Herfra går det både buss og båt. Vollenbåten har brygge like nedenfor Vollen sentrum og tar deg raskt og komfortabelt til Aker Brygge. Båten bruker 25 minutter og går hele året. Det er tre avganger på morgenen og tre avganger tilbake på ettermiddagen. Dette er et meget populær måte å komme seg inn til byen på. Det er parkering ved båten. Sommerstid er det sommerbåt også i helgene som tar deg inn til byen eller nedover mot Drøbak og Oscarsborg. Det går også buss fra Vollen sentrum. Det er ekspressbuss mot Oslo med avganger hvert 10. minutt i rushtiden. Ønsker man heller å ta tog så er det togstasjon både i Heggedal, på Gullhella eller i Asker sentrum. Ved alle disse togstasjonene er det parkering.

Historiske Vollen

Vollen byr på så mye. Her ligger historiske bygninger side ved side med nye moderne bygg. Rett nedenfor sentrum ligger Oslofjordmuseet, med mange aktiviteter gjennom året. Vollen er også kjent for bringebær og på begynnelsen av 1900-tallet var det stor bærproduksjon i Vollen, og spesielt i området rundt boligen ble det produsert mye bringebær. I Vollen drev de også med isskjæring og flere kunstige dammer ble anlagt for å kunne produsere is, flere av disse finnes fortsatt i dag, f.eks.

Østenstaddammen som ligger en liten rusletur unna tomten. På slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet var Vollen et yndet feriested for fornemme folk fra hovedstaden. I gamle dager hadde Vollen også sitt eget hotell, Volden hotell, som la der bygget som huser bla apoteket i dag.

BEBYGGELSE

Området består av en god miks av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter med en god miks av folk i alle aldre. Området er meget barnevennlig.

TOMT

Eiet tomt, 731 kvm

ADKOMST

Fra Oslo:

Kjør E-18 og ta av på Holmen. Følg Slemmestadveien utover. Når du kommer til Vollen sentrum tar du til høyre opp Vollenveien. Følg Vollenveien oppover til du får Gislebakken på venstre hånd. Følg veien så til høyre frem til tomten.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det er ingen avgifter før bebyggelse er på plass.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Dersom eiendommen bebygges må eier, etter ferdigstilt bolig på eiendommen, påregne kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med å eie bolig. Løpende kostnader vil variere ut i fra leverandør og forbruk.

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2023, inkl. mva:

Vann per m3: kr. 22,61,-

Avløp per m3: kr. 26,39,-

Vann fastledd: kr. 1 938,-

Avløp fastledd: kr. 2 194,-

Renovasjon:

Renovasjonsgebyret er delt opp i et grunnbeløp/fastledd per boenhet og et variabelt beløp basert på volumet på restavfallsbeholderen.

Pris grunnbeløp: kr. 2 200,- pr år. Grunnbeløp for ekstra

boenhet: kr 1 110 pr. år.

Variabelt beløp; kr. 20,50 pr. liter pr. år. F.eks. 140 liter til

restavfall = kr. 2 840,- pr år.

Se detaljert prislister på Asker kommune sine nettsider her:
asker.kommune.no

I tillegg må andre kostnader som bl.a. strøm, forsikring, tv/internett, evt. alarm o.l. påregnes. Strømforbruk vil være avhengig av boligen som oppføres, antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

FORMUESVERDI TOMT

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsv verdi, men begrenset til 80 % av salgsv verdien

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitut følger av dens grunnboksblad. For servitut eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitut eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andel i realsameie

0/991205-1/100 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:3203 Gnr:73 Bnr:132 1/5

0/991207-1/100 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:3203 Gnr:73 Bnr:134 1/13

Servitut på eiendommen:

2001/15572-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

15.06.2001

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

VEI/VANN/KLOAKK

Kommunalt VA ligger på tomten.

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

Kjøper må påregne normale tilknytningsgebyrer til Asker kommune for vann og avløp. Tilknytningsgebyrer for privatboliger er ifølge tilgjengelig prislister på Asker kommunes nettsider følgende p.t.:

- Vann pr. kvm: kr 141,- inkl. mva.

- Avløp pr. kvm: kr 141,- inkl. mva.

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

For informasjon vedr. tilkobling til strømmettet, vennligst ta direkte kontakt med Elvia AS på tlf 02024 eller se elvia.no.

Elvia svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorbokser, luftledninger eller skap plassert på eller ved eiendommen.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 0220165E

Navn: Stålenga - Ollelokka

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.1995

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/452/165E_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 731 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Utdrag fra reguleringsplan:

§ 2. Område for frittliggende boliger.

2.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med én 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. Garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2 medregnes i sin helhet itillatt 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 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak

Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet

forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.

2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terreng høyder, event. støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

ODEL OG KONSESJON

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))

kr 163 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 663 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 500 000,-) (Kr.65 000)

Tilrettelegging (Kr.18 500)

Totalt kr. (Kr.141 450)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0120

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra

budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som

ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis

i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Partner / Eiendomsmegler

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

DITT NYE
HJEM?































NÆROM

IRÅDE











436

HOLLEN HANDELSSTED
BAKERI
KAFE "OSCAR"
∞



























INFORMASJON & DOKUMENTER



165e

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 21.06.95 i medhold av plan og bygningslovens § 27-2. § 8.9 i disse bestemmelsene vedtatt av kommunestyret 06.11.96 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 20. november 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STÅLENGA OLLELØKKA, DELER AV GNR. 72 OG 73. ASKER KOMMUNE. PLAN DATERT 23.01.92, SIST REVIDERT TEKNISK SJEF 16.08.96.

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

Området reguleres til:

Byggeområder-	- frittliggende boliger - industri
Trafikkområder	- offentlig kjørevei - offentlig gang-/sykkelvei
Friområder	- turvei / skiløype
Spesialområder	- verneverdig bebyggelse
Fellesområder	- atkomst - leke-/oppholdsområde

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

§ 2. Område for frittliggende boliger.

- 2.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med én 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. Garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² medregnes i sin helhet 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 m over ferdig planert terreng.
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng.
I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, event. støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for industri.

- 3.1 Området kan bebygges med industri-, lager-, kontorbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
- 3.3 Gesimshøyden skal for byggeområde A ikke overstige eksisterende høyde.
Gesimshøyden skal for byggeområde B ikke overstige kote 82.
- 3.4 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.
- 3.5 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes.
Dette arealet skal opparbeides til park / grøntanlegg samtidig med bebyggelsen. I de viste isolasjonsbelter skal det etableres vegetasjonsskjermer som visuell skjerm mellom industriområdet og de omkringliggende boligområder.

§ 4. Friområde.

- 4.1 Området skal nyttes til turvei / skiløype, som særskilt angitt på plankartet.

- 4.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 4.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som turvei / skiløype.
- 4.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 5. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

- 5.1 Den del av området som utgår fra gnr. 73, bnr. 1 (bnr. 43, 74), skal nyttes til boligformål.
Den del av området som utgår fra gnr. 73, bnr. 2 skal nyttes til virksomheter som har tilknytning til primærnæringen. Eiendom gnr. 73, bnr. 2 kan ikke deles uten samtykke fra fylkeslandbruksstyret.
Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers historie, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 5.2 De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 5.3 Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 5.4 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.
- 5.5 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 5.6 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.
- 5.7 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

§ 6. Felles adkomst.

- 6.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 6.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende eiendommene i enkeltparseller. Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.

§ 7. Felles leke-/oppholdsområde.

- 7.1 Område L1 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for beboerne av tomtene 1 -11
Område L2 og L3 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for beboerne av tomtene 12-24.
Område L4 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for beboerne av tomtene 34-47.
Område L5 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for beboerne av tomtene 54-56.
- 7.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 7.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligområdet i enkeltparseller.

§ 8. Fellesbestemmelser.

- 8.1 Videre utbygging eller fradelinger innenfor planområdet kan ikke skje før den aktuelle del av Øgårdsveien er opparbeidet i regulert standard.
- 8.2 Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.
- 8.3 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 8.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 8.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 8.6 Vollenveien skal ved utbedring beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til.
- 8.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- 8.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

- 8.9 Gang-/sykkelvei langs Vollenveien - fra Slemmestadveien til avkjørsel til den aktuelle eiendom - må være anlagt før det gis bygge- og deletillatelse til eiendommer innenfor planområdet.

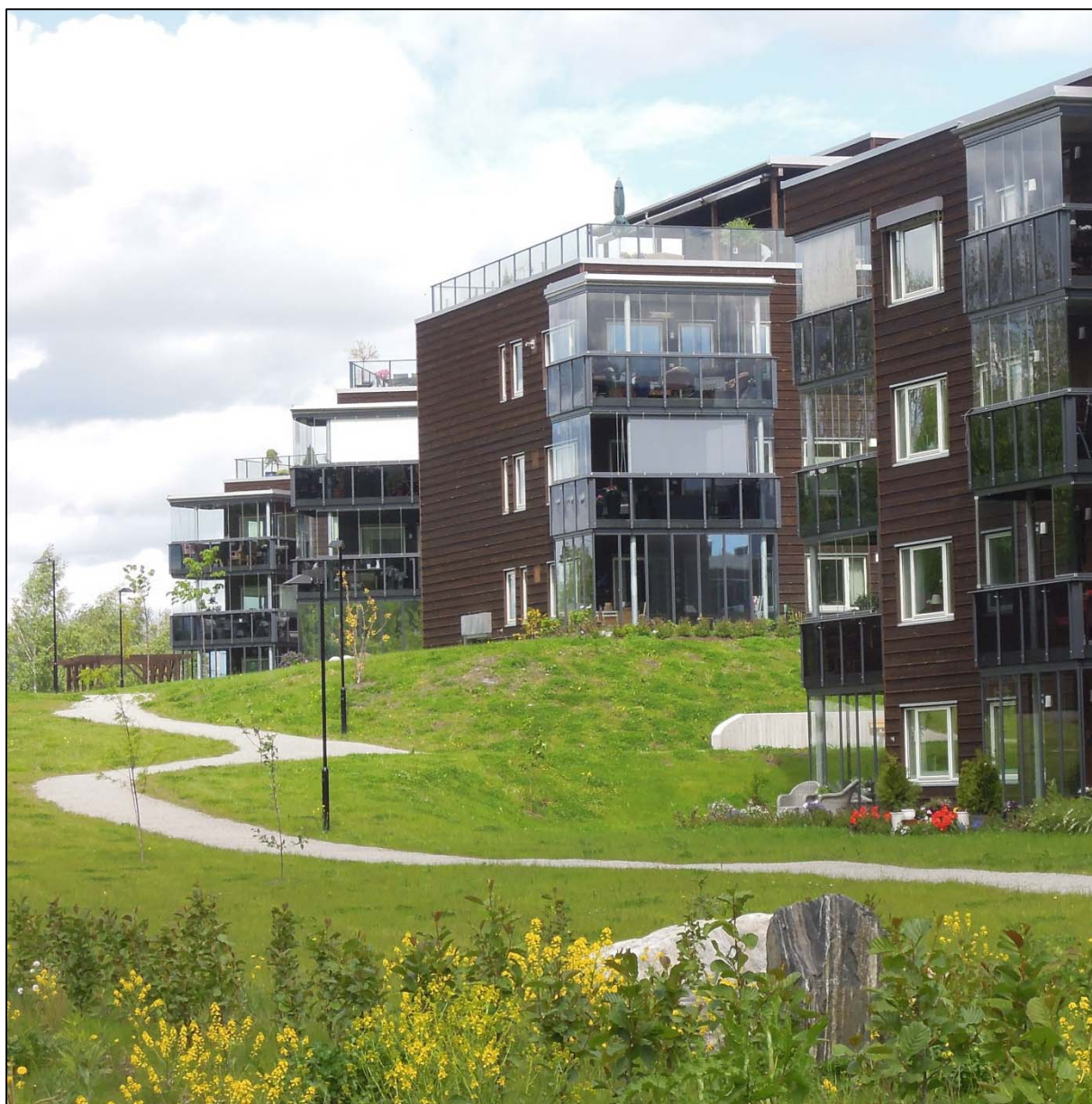
Bjørn Orhagen

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.

Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Del 3 – Bestemmelser med:

- Parkeringsnorm
- Retningslinjer
- Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
- Utdypende forklaringer og definisjoner



Vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.	1
Kapittel 1	4
Bestemmelser	4
Hensikten med arealdelen	4
Kapittel 2 – Bestemmelser	5
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	5
Kulturminner og kulturmiljø.....	8
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	8
Transport og parkering	11
Handel og næringsområder	11
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	12
Estetikk og utforming	15
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)	16
Boligområder – generelt	16
Nåværende boligområder	16
LNF-områder	24
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	24
Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene	29
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	29
Sentrale vekstområder	30
Kulturminner og kulturmiljø.....	30
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	31
Transport og parkering	32
Handel og næringsområder	33
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	33
Estetikk og utforming	35
Boligområder – generelt	36
Nåværende boligområder	37
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)	39
LNF-områder	40
Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler	42
pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2	42
Bakgrunn.....	42
Teknisk og grønn infrastruktur.....	42
Bygningsmessig utforming	42
Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg	43
Kommunal forkjøpsrett	43
Forskuttering	43
Overdragelse av grunn til offentlige formål	43
Merverdiavgift	43

Geografisk avgrensning	43
Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	44
Utdypende forklaringer	44
Definisjoner:	47

Kapittel 1

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer, boligkartet, samt temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo, for aktsomhetskart kvikkleire og ras, for støy, areal- og transport og for kulturminner og kulturmiljø. Temakartene er ikke uttømmende. Temakartene viser kjent kunnskap per 2017, og vil fortløpende bli oppdatert ved ny kunnskap. Henvisning til temakart i bestemmelsene/retningslinjene gjelder til enhver tid gjeldende situasjon.

Juridisk bindende bestemmelser er markert med boks/bakgrunnsfarge og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Kapittelnummerering er justert etter kommunestyrebehandlingen 16.06.2015.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 4 lokalsentre; Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, og kommunens 17 nærsentre.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Kapittel 2 – Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivnings søknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2.

Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling (kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelsen

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om ny reguleringsplan ved riving av kulturminne

Søknad om riving av kulturminner utløser plankrav.

1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

1.6. Føringer for samlet plan

Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

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

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:

Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Blakstad og Arnestad, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepden, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

b) Transportkapasitet:

Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert.

Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

- For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.
- Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.
- For feltene A9, A11 og A12 skal det utarbeides en samlet transportutredning. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

c) Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepden gjelder rekkefølgebestemmelser, bl.a. for skolekapasitet og transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepden § 4 Rekkefølgekrav.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

e) Innenfor delfelt A9, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

f) Nesbru senterområde (MN12).

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

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for E18-korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 8.11.2016, med plankart datert 5.10.2016 og tilhørende planbestemmelser datert 5.10.2016, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for Holmen – Slependsen, vedtatt 29.1.2013, med plankart datert 1.11.2012 sist endret 29.1.2013 og tilhørende planbestemmelser datert 4.1.2013, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, datert januar 1998, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.

Kulturminner og kulturmiljø

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.

Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

I område B08 skal viktige kulturminneverdier ivaretas, herunder særlig tun med hage, våningshus og sidebygning, samt låve.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)¹

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)¹

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende forbudsgrense mot bekk/vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områdene og i grønnstruktur-områdene
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområdene.

Avstander måles horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon gjelder i disse områdene.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonегrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)¹

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfallinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. 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. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Rammer for brygge

9. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

10. Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, jfr. arealplanen, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapittel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Handel og næringsområder

12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – *Sentrenes innhold og funksjon*.

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen.

Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr. 67/16, Svingningen gartneri i Vollen.

Størrelse på de samlede handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

13. Dokumentasjonskrav for samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Utbygging i områder som kan påvirke samfunnssikkerheten, jf. hensynssoner i kommuneplanen del 2 - Arealplankart samt temakart opplistet nedenfor, kan tillates. Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for eventuelle sikkerhetstiltak. Det vises til følgende kart:

- Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo
- Aktsomhetskart kvikkleire og ras
- Støy
- Hensynssone – faresone for høyspenningsanlegg i kommuneplanen del 2 - Arealplankart

Dokumentasjonen skal vise at hensynet til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikkerhetstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

14. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering¹ (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

14.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette 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.

- Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Asker kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

14.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

14.4. **Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)¹**

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:

2. *Se vedlegg 1, Energi*

14.5. **Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)**

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

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

14.6. **Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)**

Regulerte, offentlige (kommunale) veier skal bygges i henhold til kommunens retningslinjer for veibygging, rev. 2 november 2011, og Veibelysningsnorm for Asker kommune, datert oktober 2013.

14.7. **Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)**

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet.

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.

14.8. **Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)**

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg jf. kommuneplanen del 2 - Arealplankart, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

15. **Støy og luftforurensning**

15.1. **Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. **Etablering av boenhet i nåværende boligområder**

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone (støy < 55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. **Krav til støyfaglig utredning**

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen (T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. **Rød støysone**

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon¹ tillates ikke etablert i rød sone (støy > 65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk¹) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 3, definisjoner.

15.5. **Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår: Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.

All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.

Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. **Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)**

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

16. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

16.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

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.

16.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

17. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan, skal gjerde ikke være høyere enn 1,2 m. Gjerde utformes med åpent rekkverk og må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

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

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 09.05.2014.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

- a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
- b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
- c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Minimum 200 m² for enebolig
 - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
 - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig
- Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.
- d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensning av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen. Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

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

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnyttning». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet¹ kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt.

Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse.

Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m² BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbenge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbenge kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

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

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garaseløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)¹

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:

I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.³

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses området karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasje plasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:

- 1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
- 2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
- 3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.8. **Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹**

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter². Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet³ eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 %.

Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer», «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnyttning enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet³. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnr.

B. Utnyttelse

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen i Kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

En renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje

Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utføring av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

21. Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

LNF-områder

22. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

22.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom). Eiendommer med slik boligbebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 80 m² BRA, og garasje. Areal til utvendige boder og overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, kan komme i tillegg til garasje. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15 %, men skal uansett ikke overstige 200 m² BYA + eventuelt eksisterende uthus.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde.

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For garasjer skal gesimshøyden på portsiden ikke overstige 2,8 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke gesims på høyere nivå enn dette langs andre deler av fasaden. Garasjen skal for øvrig plasseres og utformes slik at den er best mulig tilpasset eksisterende terreng, og slik at garasjen holdes så lav som mulig.

22.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier 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.

22.3. Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensene vist på kommuneplankartet gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009 (markaloven).

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

23. Farled (pbl. § 11-7, nr. 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

Kapittel 3 – Parkeringsnorm

Parkeringsnormen i kommuneplanen skal legges til grunn for alt planarbeid.

Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.

I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav skal disse vurderes opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Eneboliger/tomannsboliger) Parkerings på egen tomt.	Hovedbruksenhet	2		Min. 2 plasser pr. hovedbruksenhet skal være garasjeplasser.
	Sekundærleilighet	1		Sekundærleilighet (i enebolig) med BRA mindre enn 80 m ² .
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Kjedet bolig, rekkehus, mv.) Med parkering på egen tomt.	3-roms leilighet og større	2 (hvorav 1 gjesteplass)		Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass. Ved gjesteparkering i fellesanlegg kreves 0,5 P-plass pr leilighet, hvorav 5 % skal reserveres forflytningshemmede.
	1-2-roms leilighet	2 (hvorav 1 gjesteplass)		2 sykkelplasser pr. leilighet.
BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg.	3-roms leilighet og større	1,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
KOLLEKTIVNÆRE OMRÅDER MED BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg. Boligfelt med inntil 2 km gangavstand til Asker stasjon inngår i denne kategorien.	3-roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet. Kollektivnære områder er definert i Vedlegg 3 - Utdypende forklaringer <i>Kollektivnærhet</i> .
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
BOLIGER I ASKER SENTRUM, HEGGEDAL, HOLMEN, VOLLEN, NESBRU, DIKEMARK, samt Nedre Drengsrudvann, (felt VA8)	3-roms leilighet og større	1	1,5	Gjelder boliger innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet) i tillegg til felt på Nedre Drengsrudvann
	1-2-roms leilighet	0,5	0,5	Normalt skal min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
SENTRUMSOMRÅDER (Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Nesbru, Vollen, Dikemark)	30 m ² BRA		1	Gjelder alle arealformål innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet), med unntak av bolig og kontor. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 100 m ² . Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.
KONTOR	90 m ² BRA		1	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING FOR PLASSKREVENDE VARER (Jf. fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001)	100 m ² BRA	1	1,5	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING UTENOM SENTRUMSOMRÅDER	1 plass pr 30 m ² BRA anbefales			Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 50 m ² forretningsareal.
INDUSTRI/ LAGER Andre områder	100 m ² BRA	1		Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
INSTITUSJONER (sykehjem, omsorgsboliger, bo- og service o.l.)	Senger + ansatte	0,8		For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet Parkeringsbehov for besøkende skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
VIDEREGÅENDE SKOLE	Ansatte (årsverk)		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet.
	Elever		0,3*	Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafiksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og elever. * Parkeringsplasser for moped og MC.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
BARNE- OG UNGDOMSSKOLE	Ansatte (årsverk)		0,6	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafiksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 50 % av ansatte og elever som tillates å sykle til skolen.
BARNEHAGER/ -PARKER	Barn		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafiksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av barnehage-anlegget. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og barn. Det skal tilrettelegges for parkering av sykkeltraller under tak.
IDRETTSANLEGG	Tilskuere, seter, samtidige brukere	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet . Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall tilskuere/ansatte/ antall samtidige brukere.
SMÅBÅTHAVNER	Båtplasser, inkl. bøyeplasser.	0,3		Anleggets reelle parkeringsbehov skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall båtplasser.
HOTELL	Gjesterom	0,8		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
BEVERTINGSSTEDER UTENFOR SENTRUMSOMRÅDER	Sitteplasser	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte + gjester.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FORSAMLINGSLOKALE, KIRKE	Sitteplasser	0,2		<p>Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet.</p> <p>Sambruksparkering skal tilstrebes.</p> <p>Parkering for ansatte er inkludert i tallene.</p> <p>Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.</p> <p>Sykkelparkering for minst 30 % av antall sitteplasser.</p>

Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Høyere utnyttelse kan vurderes i nærhet av senter (jfr. Temakart areal og transport samt Asker kommunes senterstruktur) og jernbanestasjon:

- Innenfor sentrale vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer ved fortetting i eksisterende boligområder. Byggehøyden bør begrenses til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 etasje i boligfelt avsatt for framtidig bebyggelse. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, jfr. kommunens senterstruktur, og/eller kollektivnære, jf. vedlegg 3 - *Kollektivnærhet*, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden bør normalt begrenses til 2 etasjer, og parkering bør normalt være i kjeller / under terreng. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer fysiske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Akershus fylkeskommune til uttalelse.

Føringer for samlet plan

Dikemark gårdsanlegg kan suppleres med nye anlegg/bebyggelse (f.eks. ridehall) innenfor avmerket område på kommuneplankartet, dersom dette er nødvendig for å sikre bevaring og/eller en helhetlig bruk av gårdsanlegget. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 22 - Gårdsbebyggelse og gartneriene.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Planpakken er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Sentrale vekstområder

Sentrale vekstområder er definert i kommuneplanens temakart for areal og transport. Innenfor sentrale vekstområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, basert på en overordnet tettsteds- og byromsstruktur, en overordnet vei- og gatebruksplan en overordnet blå- og grønnstruktur, en overordnet plan for overvann og flom. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Innenfor sentrale vekstområder stilles det krav om min. 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig, eksklusiv privat uteplass, med unntak av selve sentrumskjernen der min. uteoppholdsareal settes til 30 m². Det bør vurderes en restriktiv parkeringsnorm.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker av 2016, bør være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling. Gjeldende plan omfatter kulturminner frem til ca. 1950 og avløser plan for forvaltning av faste kulturminner av 1994. Se utdypende forklaring om kulturminner i vedlegg 3 utdypende forklaringer – Kulturminne.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger bør det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært

underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Åsrygger, høydedrag, landskaps- og vegetasjonssilhuetter er av stor verdi for Askerlandskapet, og hensynet til disse bør ivaretas ved regulering. Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr.5)

Dersom reguleringsplanen åpner andre målgitte bryggestørrelser kan disse legges til grunn i stedet for kommuneplanens bestemmelse. Før kommunen behandler bryggesøknader, skal søknader som ikke er i samsvar med reguleringsplaner vedtatt etter år 2000, være forelagt overordnet berørt statlig myndighet til uttalelse jf. Plan- og bygningsloven. Ved utbygging av brygger i henhold til reguleringsplaner fra før 2000, kan det bli krevet marinbiologiske- og marinarkeologiske undersøkelser før tillatelse kan gis.

Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er fylkesmannen som behandler slike søknader.

Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Se vedlegg «Småbåthavner og brygger i Asker kommune, datert mai 2014», for nærmere definisjoner av havner og brygger, samt generelle føringer for videreutvikling av småbåthavner.

Transport og parkering

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Kommuneplankartet synliggjør kollektivtraséer hvor bussens fremkommelighet må sikres i form av kollektivfelt eller annen kollektivprioritering.

Sykkelveier

Ved etablering av nyanlegg langs hovedsykkelveinettet, jf. kommunens vedtatte sykkelstrategi med tilhørende kart for hovedsykkelveinett datert november 2008, skal syklistene og gående separeres (sykkelvei med fortau eller sykkelfelt).

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Ved omregulering av det regulerte parkeringsanlegget på DnB-tomten på Nesøya kan det åpnes for en kombinasjon parkeringshus og andre offentlige formål.

Handel og næringsområder

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slepdenområdet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon og stormflo

Temakart Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo angir soner som kan være utsatt for eller medføre fare. Sonene på aktsomhetskartet baserer seg på teoretiske modeller og fanger ikke opp alle områder som kan rammes av flom. Det skal derfor utøves stor aktsomhet både i og utenfor sonene.

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Dersom arealer som kan være utsatt for stormflo skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen må inneholde vurderinger av stormflo, og hvilke konsekvenser dette kan gi. TEK10/17 skal legges til grunn for planleggingen og ROS-analysen må foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

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

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for alt overvann; både takvann, overflatevann og drenevann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke tilfredsstillende kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannsløkking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Energiløsningene skal bidra til oppnåelse av målene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Med referanse i målene i kommunens energi- og klimaplan og gjeldende teknisk standard skal behov for termisk og elektrisk energi til stasjonær bruk (all energi bruk uten om transport) kartlegges. Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader (LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Type oppsamlingsenhet/ renovasjonsløsning	Antall boliger
Småbeholder på hjul	< 20
Nedgravd konteiner	20-300 boliger
Stasjonært avfallssug*	> 300 boliger

*for nye boligprosjekter med mer enn 50 nye boenheter kan kommunen kreve tilknytning til stasjonært avfallssug dersom dette allerede er etablert og har tilstrekkelig kapasitet.

Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

Byggegrensene som er angitt i punkt 14.2 er ment for tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser.

Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei, enn i byggeområdene for øvrig.

Byggegrense måles fra senterlinje vei. Langs E18 måles byggegrense fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vei- og gatenormal bør legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Støy og luftforurensning

Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det vises til www.asker.kommune.no for kommunens anvisninger for støyfaglig utredning.

Det vises til punkt 15.5 for avviksområder for støy i definerte sentrumsområder. Temakart Støy viser gul/rød støysone (beregninger utført 2016).

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Grønnstruktur og naturområder, som vist på kommuneplankartet, defineres som stille områder.

Angitte områder med grønnstruktur og naturområder bør bevares som stille og lite støypåvirkete. De grønne områdenes fremtidige kvalitet og brukbarhet, samt natur og kulturverdi skal sikres, dagens støynivå bør ikke økes som følge av nye støykilder, spesielt ikke fra veitrafikkstøy.

Det er et mål at støygrense i kommunedelplanens definerte grønne områder ikke overstiger L_{den} 50 dB. Tillatt støygrenser bør i det enkelte tilfelle vurderes i forhold til områdets kvalitet, bruk og samfunnsnytte.

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Asker kommune. Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreatkomster. Det er et mål å

legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Høyder

Reguleringsplaner hvor det i utgangspunktet tillates 1 etasje, men der det i tillegg er angitt at det kan tillates underetasje «hvor terrenget tillater det» eller «hvor terrenget gjør dette naturlig», forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk.

Gesimshøyden på husets overside skal da ikke overskride høyden for 1 etasje iht. bestemmelsene, mens gesimshøyden på husets nedside kan variere avhengig av terrengfallet. På nedsiden skal imidlertid maks. tillatt gesimshøyde eller høyden for 2 ordinære etasjer ikke overskrides.

Reguleringsplaner hvor det er angitt at det «i hellende terreng» tillates større gesimshøyde på husets nedside, skal forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk. (Høyden på oversiden ligger fast.)

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)

For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder, vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.

Boligområder – generelt

Bokkvalitet i boligområdene (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Kommunens veileder i bokkvalitet, fremlagt i bygningsrådet 7.3.2012, kan legges til grunn for utforming av boligområder, herunder lek- og uteoppholdsarealer. Veilederen er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer til punkt 19 a):

Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.

Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Retningslinje til punkt 19 a) og c):

Oversikt over krav til innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer er i vedlegg 3, -
Oversikt over krav til innhold /funksjon i leke- og uteoppholdsarealer.

Nåværende boligområder

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

Fortetting utover gjeldende plan i områder regulert til frittliggende bebyggelse, unntatt kat. A og C

I områder regulert til frittliggende bebyggelse (unntatt kat. A og C) kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold, jf. punkt 1.2.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan.
- Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
 - ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
 - i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
 - i områder belastet med forurensning,
 - i områder som stenger for kaldluftdrenering,
 - i fareområder,
 - i områder som er del av viktig grønnstruktur,
 - i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
 - i områder med viktig biologisk mangfold, eller
 - der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert (200 m fra jernbaneknutepunkt eller i umiddelbar nærhet til sentrumsformål og nærsentre).
 - i Arnestad skolekrets utover gjeldende regulering eller som følge av ny regulering før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
 - Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
- Ved fortetting utover gjeldende plan bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Rammer:

- Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m². Tomten bør ikke være brattere enn at alminnelig

boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt bør tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.

Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. Sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.

Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligområder med spesielle kvaliteter er vist på boligkartet med rosa farge og omfatter:

- Bebyggelsesmessig enhetlige områder.
- Områder med bevaringsverdi.
- Områder med spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt.
- Feltutbygde områder med småhusbebyggelse.
- Områder med blokkbebyggelse.

Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.

For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Parkeringsnormens krav om to garasje plasser, jf. punkt 12 / Kapittel 3 – Parkeringsnorm, kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevarings hensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

Høyder / tak:

Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Områder med skravur:

I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, og i feltutbygde områder med eneboliger og/eller tomannsboliger, bør antall boenheter være slik det var da området ble utbygd.

Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligområder med utfyllende bestemmelser er vist på boligkartet med gul farge. Disse områdene omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005, samt enkelte mindre områder/arealer i nyere planer, men der gjeldende reguleringsbestemmelser er stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som *kan* ha rom for fortetting. Områdene rommer også ferdig utbygde eiendommer/områder, herunder mindre feltutbygde områder.

Frittliggende sekundærbolig må tilfredsstillere generelle krav til sekundærleilighet og plasseringen bør ikke stride med bebyggelsesstrukturen i området.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen med utfyllende bestemmelser

Områder vist med oransje farge på boligkartet omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Andre arealformål område for fritidsbebyggelse på Brønnøya (pbl. § 11-7, nr. 1)

Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:

"Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret."

Bygningsrådet har som en oppfølging av dette, vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivarettatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og området naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedeegne arter.

- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse og gartneriene

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.

Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstillende kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.

Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.

For aktive gartneribedrifter som ønsker å utvide gartnerivirksomheten på egen eiendom, vil dispensasjoner for å bygge på dyrket mark kunne praktiseres noe lempeligere.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Det kan vurderes dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig, i vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Det er etablert tilfredsstillende atkomst, vann og avløp i samsvar med pbl. kap. 27.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støytsatt, ligger utenfor markagrensen, naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.

Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med egne markagrenser. Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett.

Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.

Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan anpasses lovens formål og offentlige infrastrukturanlegg.

Departementet er øverste forvaltningsmyndighet etter markaloven. Departementet kan legge nærmere angitte oppgaver etter denne lov til den enkelte fylkesmann, fylkeskommune, kommune eller Direktoratet for naturforvaltning.

Kommunen kan gi tillatelser til tiltak som er i samsvar med planer godkjent etter 1.9.2009.

Dispensasjonssøknader skal alltid oversendes fylkesmannen.

Innenfor Marka er det avsatt to områder til idrettsformål. Det er reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, vedtatt av kommunestyret 22.6.1989 og det andre er Solli skianlegg, hvor departementet har gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid 18.4.2012.

Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen og erstatter tidligere vedtak fra forrige rullering av kommuneplanen):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Asker kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes vei (inkl. gang- og sykkelveier), kryss/rundkjøringer, anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn, parkeringsplasser og anlegg for avfallssug inkl. avfallsterminal. Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl a krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie.

Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten.

Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Asker kommune.

Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

Utdypende forklaringer

Asker kommunes senterstruktur

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre

Asker kommunes senterstruktur er definert i kommuneplanen, del 1, kapittel 7 *Tettsteder og knutepunkter*. Kommunens 22 definerte sentre (Asker sentrum/kommunesenter, 4 lokalsentre og 17 nærsentre) forutsettes å dekke det lokale service- og tjenestetilbudet, de skal framstå som lokale møteplasser, og de ligger knyttet til det kollektive transporttilbudet (tog, buss eller båt).

Sentrenes innhold og funksjon

De fem tettstedene våre, Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, er definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Kommunesenteret og lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, servering, kontor og bolig. Kommunesenteret og lokalsentrene er avgrenset som sentrumsområder (stiplet, brun linje). Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlige krav til uteoppholdsareal og parkering.

De 17 definerte nærsentrene er vist med brun sirkel på kommuneplankartet. Også her kan det være aktuelt med blandede arealformål. Dette fastsettes ved regulering.

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre er viktige lokale møteplasser. Det bør i alle sentre legges til rette for at lokalbefolkningen kan møtes på en godt tilrettelagt, utvendig oppholdsplass, i tilknytning til dagligvareforretning, kafe eller lignende. Ved lokalisering av møteplass bør det legges vekt på klima, støy og omgivelser. Møteplassene knyttes til det lokale fotgjengernetverk og bør være allment tilgjengelige.

Tilgjengelighet til kollektivtilbud bør sikres for alle trafikantgrupper; gående, syklende, buss og bil. Omfang må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kollektivnærhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting) til kollektivtilbud:

- 1000 meter til Asker stasjon,
- 800 meter til øvrige stasjoner,
- 400 meter til busstopp med tilbud om minimum 6 avganger pr time i rush.

Nærmere vurdering i forhold til topografi og barrierer må gjøres i hvert enkelt tilfelle, hvilket tilsier evt. reduserte gangavstander.

Med begrepet «i kort gangavstand» menes inntil 200 m gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting, og minst mulig stigning).

Fortetting

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget. Terrenget og nærområdets bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.

For de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

I nåværende boligområder som ikke er kollektivnære, jfr. pkt - *Kollektivnærhet*, kan kommunen også åpne for høyere boligtetthet, dersom hensikten er:

- å sikre et mer variert boligtilbud,
- å sikre boliger i et lavt prisnivå,
- å sikre kulturminner.

Slik fortetting må være i samsvar med kommunens boligpolitikk, og skal videre være basert på reguleringsplan, og et kommunalt vedtak om at planarbeid kan igangsettes, jf § 2.1 – plankrav.

Oversikt over innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer:

Lekeplass ved inngang

bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek, som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker.

Nærlekeplass

bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant/benk for skatebord, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.

Strøkslekeplass

bør ha fotballbane, sykkeløype, skiløype, akebakke, klatrevegg, sitteplasser med bord og benker og kanskje et skatebordlandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Der det er naturlig kan den også dekke funksjonen som nærlekeplass. Strøkslekeplassen kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.

Kulturminne:

I Kulturminneloven av 1978 er kulturminner definert som 'alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminner tar ikke hensyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning'.

Ved vurdering om et tiltak kan få konsekvenser for kulturminner med bevaringsverdi vurderes tiltaket opp mot: Sefrak-registreringer, kommunens historiske kart fra 1950 tallet, plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 2016, temakart for kulturminner og kulturmiljø 28.08.2013 og rapport "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

Dokumentasjon av bygningens historie kan omfatte foto, tegning, bygningshistorie og byggeår, og vil bli registrert i kommunens kulturminnebase.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner.

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**
Se frittliggende småhusbebyggelse.
- **Enebolig:**
Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.
- **Enebolig med integrert sekundær boenhet:**
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).
- **Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:**
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- **Våningshus:**
Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.
- **Tomannsbolig:**
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- **Kjedehus:**
Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.
- **Terrassert bebyggelse:**
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- **Tre-/firemannsbolig:**
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)
- **Lavblokk**
Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsjakter og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.



Asker kommune

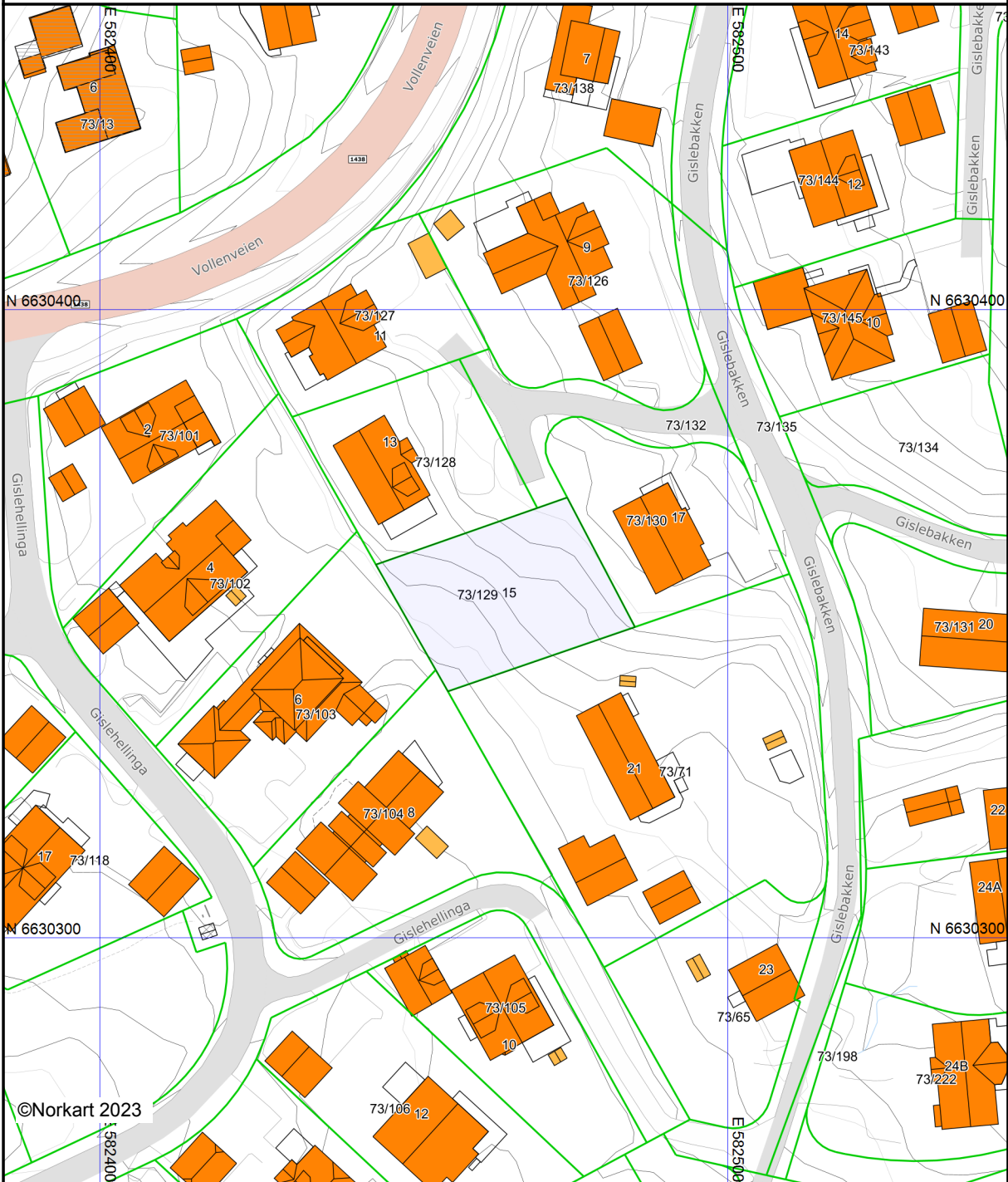
Grunnkart

Eiendom: 73/129
Adresse: Gislebakken 15
Dato: 09.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

Ledningskart

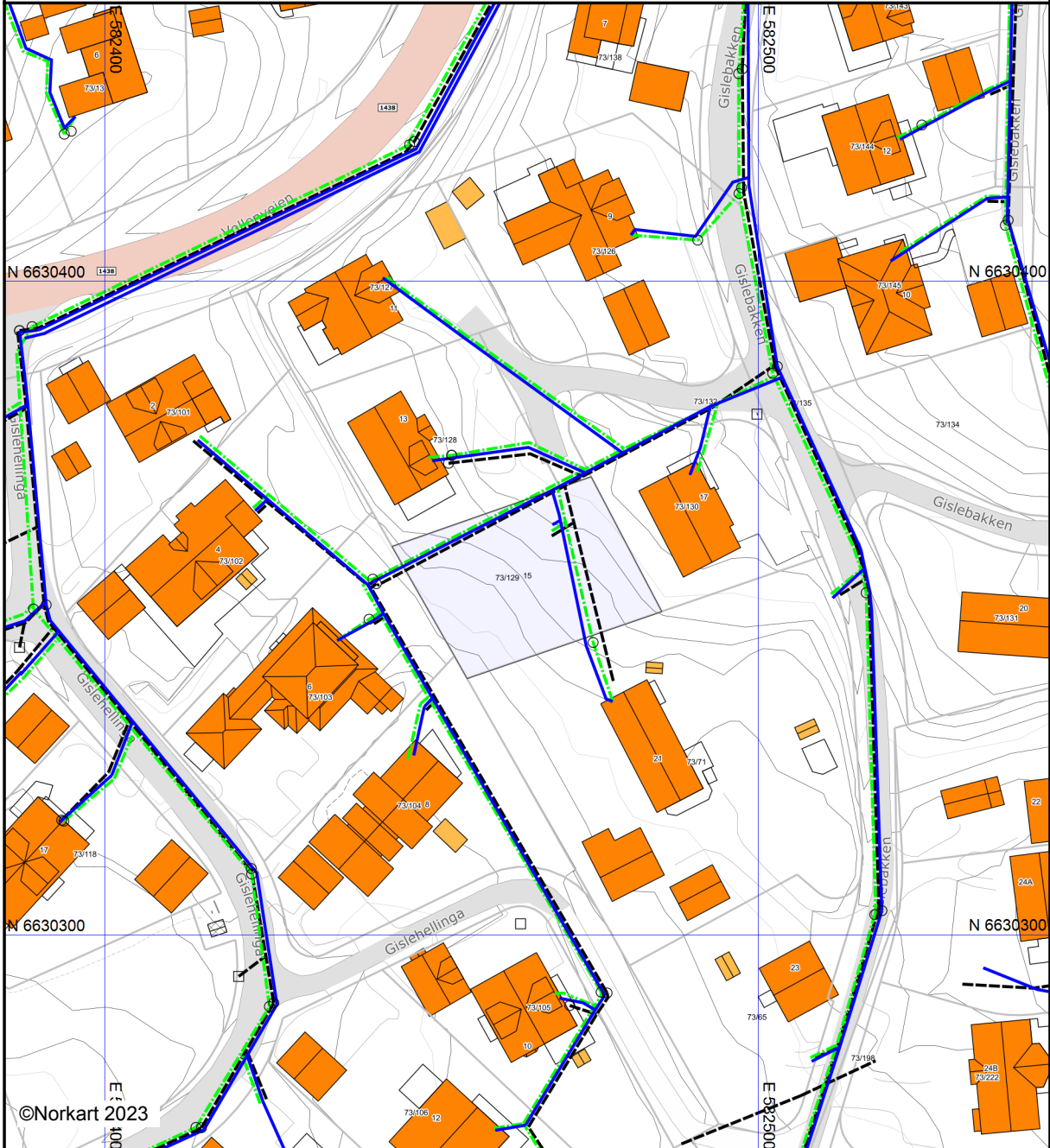
Eiendom: 73/129
Adresse: Gislebakken 15
Dato: 09.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 15	Beregnet areal	731.3
Etablert dato	25.08.2000	Historisk oppgitt areal	731,5
Oppdatert dato	07.03.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	73/129
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.08.2000	M 122-216		73/65 (-731,5), 73/129 (731,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630344.04	582454.22	0	Ja	731.3	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BRANDVOLD JAN GUNNAR F260958*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FERNANDA NISSENS GATE 1 B 0484 OSLO	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3025-73/132	Grunneiendom	1/5
3025-73/134	Grunneiendom	1/13

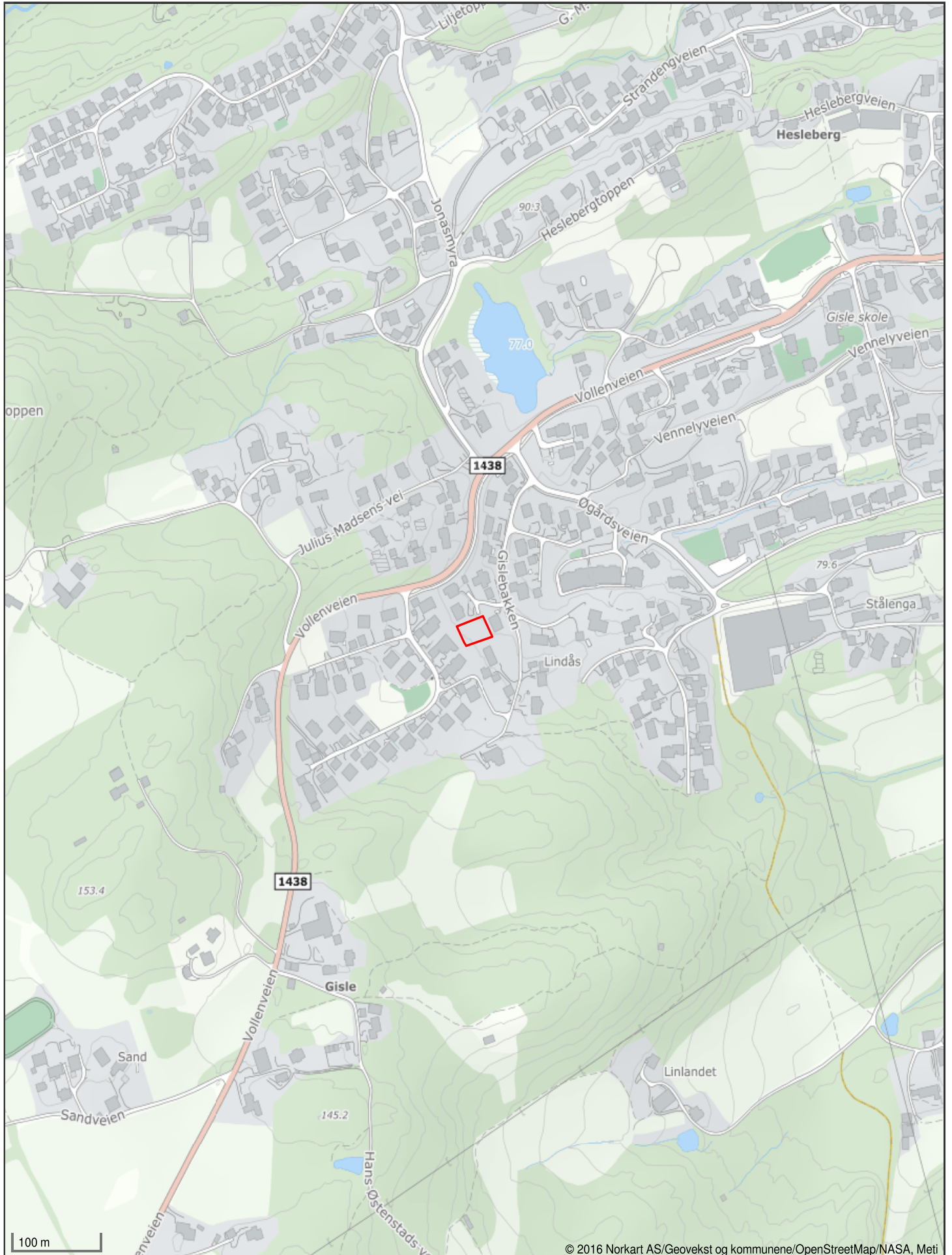
Adresse

Vegadresse: Gislebakken 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1390 VOLLEN	Kirkesogn	01070301 Østenstad
Grunnkrets	1402 Arnestad	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 VOLLEN		

Oversiktskart for eiendom 3025 - 73/129//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gislebakken 15, 1390 VOLLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 731 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2034
Status	Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220165E

Navn Stålenga - Olleløkka

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.1995

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/452/165E_bestemmelser.pdf

Delarealer **Delareal** 731 m²

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type B

Beskrivelse Boligområder med utfyllende bestemmelser



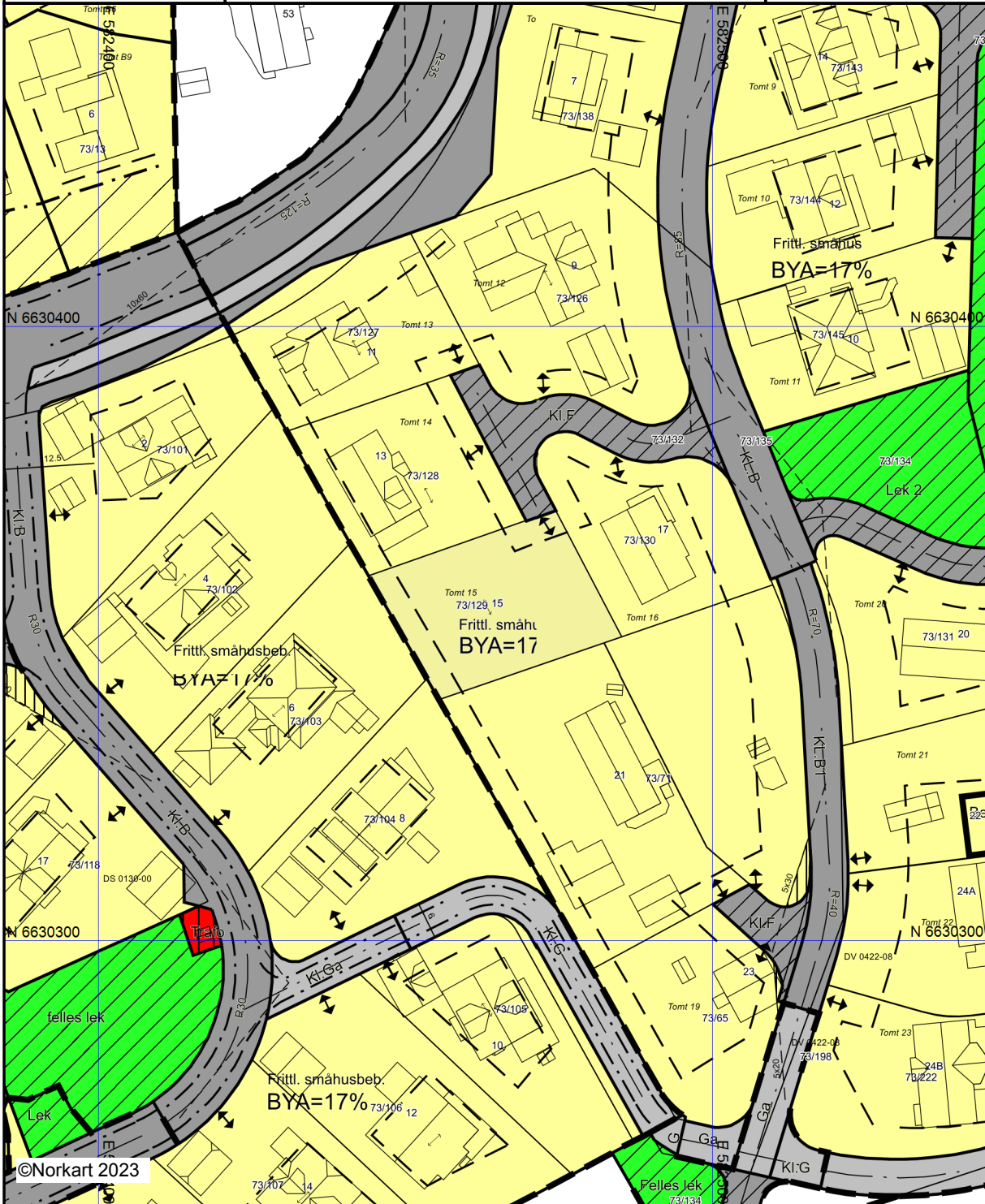
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/129
Adresse: Gislebakken 15
Dato: 09.05.2023
Målestokk: 1:1000














































































UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Bygge- og deleforbud</i>		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bygge- og deleforbudsområde		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse		Planens begrensning
	Konsentrert småhusbebyggelse		Planens begrensning
	Blokkbebyggelse		Planens begrensning
	Offentlig barnehage		Faresonegrense
	Annet byggeområde		Formålsgrense
	Kjøreveg		Formålsgrense
	Kjøreveg		Regulert tomtegrense
	Annen veggrunn		Eiendoms grense som skal oppheves
	Gang-/sykkelveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Gangveg		Byggegrense
	Gangveg		Planlagt bebyggelse
	Parkeringsplass		Bebyggelse som inngår i planen
	Friområder		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Turveg		Regulert senterlinje
	Anlegg for idrett og sport		Regulert senterlinje
	Friområde i sjø og vassdrag		Frisiktslinje
	Friluftsområde (på land)		Regulert kant kjørebane
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		Regulert parkeringsfelt
	Naturvernområde (på land)		Regulert fotgjengerfelt
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		Regulert støttemur
	Felles avkjørsel		Tunnel
	Felles avkjørsel		Målelinje/Avstandslinje
	Felles gangareal		Stenging av avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Avkjørsel
	Felles grøntanlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Regulert møneretning
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Tomtenummer
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Energianlegg		
	Vannforsyningsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gang/sykkelveg		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
	Naturområde		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur		
	Angitthensynsone - Hensyn landskap		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		

Nabolagsprofil

Gislebakken 15 - Nabolaget Vollen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Vollen i Slemmestadveien	16 min 🚶
Totalt 6 ulike linjer	1.2 km
🚶 Heggedal stasjon	7 min 🚶
Linje L1	4.4 km
🚶 Oslo S	32 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	28.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚶

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	7 min 🚶
97 elever, 7 klasser	0.5 km
Arnestad skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
418 elever, 23 klasser	1.6 km
Heggedal skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
495 elever, 24 klasser	2.6 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min 🚶
275 elever, 16 klasser	2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
253 elever, 14 klasser	3.8 km
Asker videregående skole	10 min 🚶
486 elever	7.2 km
Bleiker videregående skole	11 min 🚶
460 elever, 32 klasser	7.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

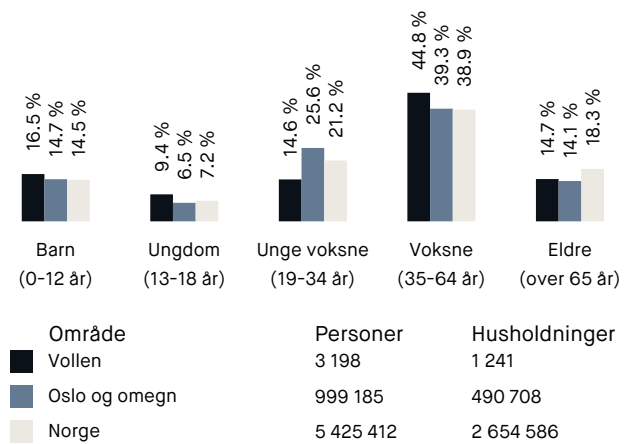
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nilsemarka barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
89 barn	0.4 km
Vollen Montessoribarnehage (0-5 år)	7 min 🚶
82 barn	0.5 km
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 ...)	24 min 🚶
18 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollen	16 min 🚶
PostNord	1.2 km
Bunnpris Blakstad	24 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

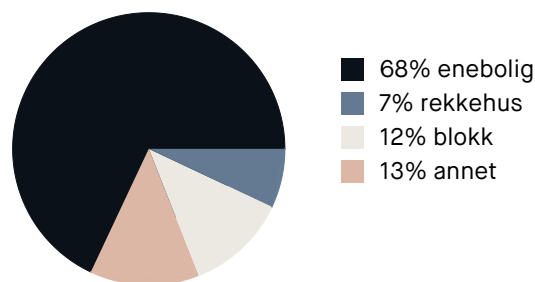
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

🚶 Gislebanen ballbinge	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 Arnestad stadion	20 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.5 km
🚶 Feel24 Vollen	18 min 🚶
🚶 Feel24 Heggedal (2024)	6 min 🚶

Boligmasse



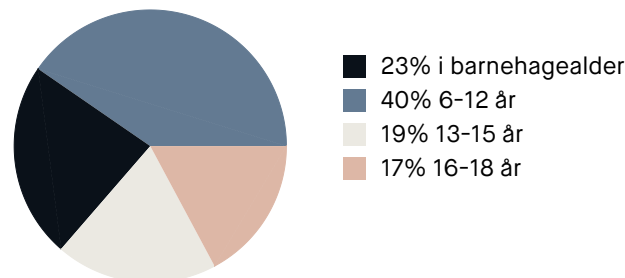
«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Rortunet Senter	8 min 🚶
📍 Vollen Apotek	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

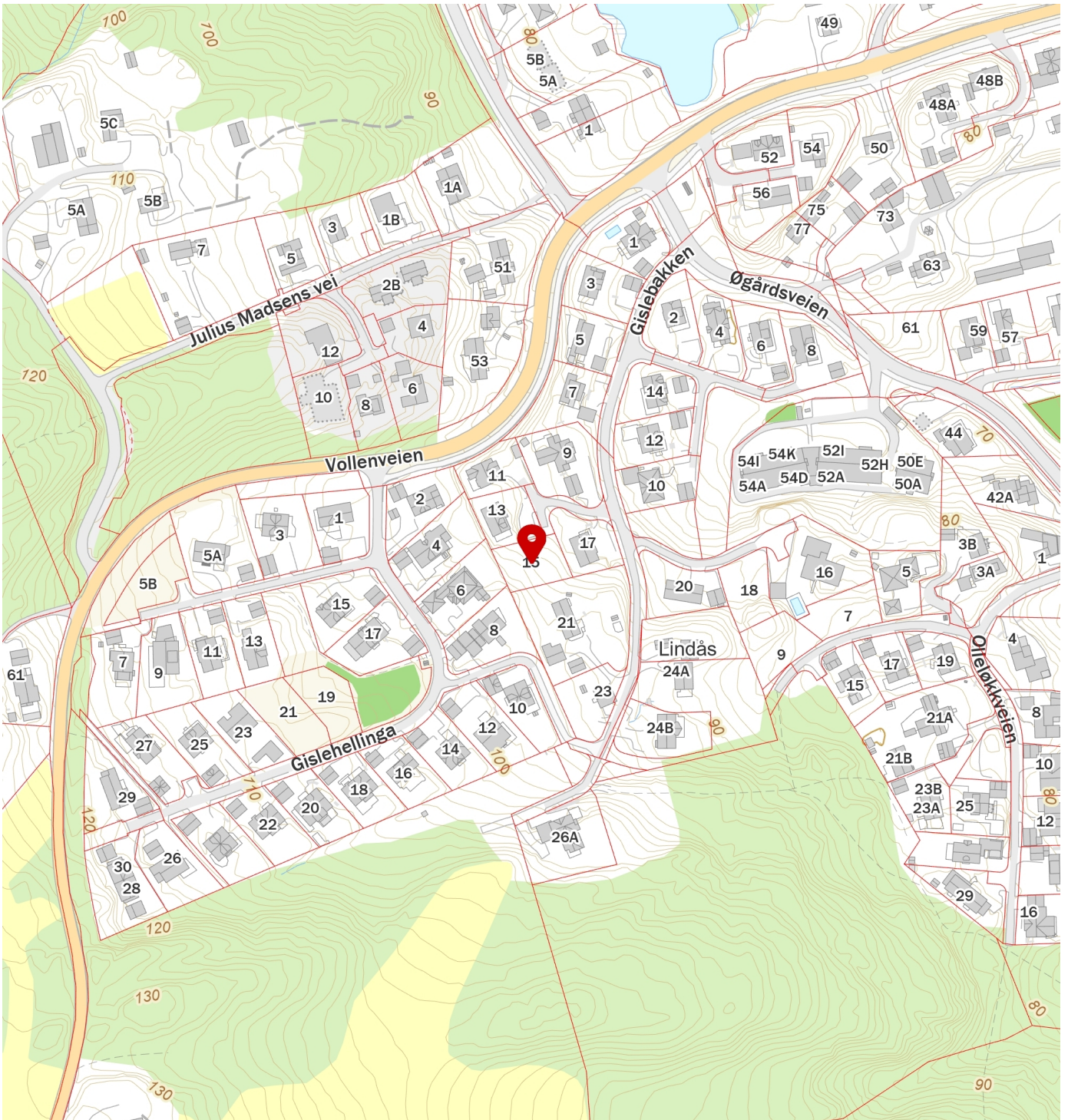


0% 47%

- Vollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273956/cjafsboxba>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no