Marieroveien 7

1390 Vollen · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 14
Informasjon & dokumenter 90
Kort om oss 146

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
Marieroveien 7, 1390 Vollen

MATRIKKEL
Gnr. 73 Bnr. 14 i Asker kommune

BOLIGTYPE
Boligtomt

EIERFORM
Selveier

AREAL
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

TOMT
Eiet tomt 484 kvm

PRISANTYDNING
4 950 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
kr 4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))
---
kr 124 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 5 074 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

EIER
Brede Nielsen Marianne Broholm Einarsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE
Nå har du muligheten til å sikre deg tomt i populære Vollen med flott beliggenhet midt i Vollen sitt tradisjonelle jordbruk og bringebærmiljø.
Med umiddelbar nærhet til marka og gangavstand til sjøen får du noe av det aller beste dette nærområde kan by på. Her er det stille og rolig og det eneste som gir lyd er fuglekvitter og en traktor i ny og ne. Skiløpene går like forbi vinterstid og om sommeren er veien en populær turvei, med utsprang til mange fine stier.
Tomtene har en BYA på 20% og er i dag ubebygget og under fradeling.

Mulighetsstudie fra Frost arkitekter foreligger og er tegnet innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Se bilder samt vedlegg i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Tomt 2: 484 kvm. Kr. 4 950 000,- (Areal huseksempel hus B 211 kvm. BRA)
Tomt 3: 749 kvm. Kr. 5 450 000,- (Areal huseksempel hus A 197 kvm. BRA)

Kjøper kan få mulighet til å disponere det hvite huset ved siden av, gratis i byggeperioden.

Beliggenhet

BELIGGENHET
Tomtene ligger rolig til på toppen av Vollen. Her har du marka som nærmeste nabo med flotte naturfasiliteter rett utenfor døren, samtidig som du har idylliske Vollen sentrum i gåavstand,. Fra tomtene er det gangavstand til Vollen sentrum med diverse butikker og servicetilbud, samt fjorden med strender og marina. Det er det er snaue 2 km til ned til båten eller bussen inn mot Oslo, perfekt for pendlere.

Vollen Handelssted
Kun en rusletur fra tomtene finner du sjarmerende Vollen Handelssted som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskvulp 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 butikksenter 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 finner du kunstgressbane og volleyballbaner, i gåavstand fra tomtene. 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. Her finner du også en flott frisbee-bane som skrekker seg rundt på området.

Asker seilforening ligger ca. 3 km fra tomtene. 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, villmarks klubb, 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 ekspressbusser 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
Tomtene ligger landlig til i rolig blindvei. Nærområde består hovedsakelig av eneboliger

TOMT
Eiet tomt, 484 kvm
I delingstillatelsen er det en del rekkefølgebestemmelser. Blant annet opparbeidelse av VA og vei, som vil bekostes og gjennomføres i regi av selger. Prosjektering er i full gang og utføres i regi av selger.

ADKOMST
Se vedlagte kartskisse i finn.no-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen.

Innhold

PRIMÆRROM
Primærrom: kvm
Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL
Bruksareal: kvm

Standard

STANDARD
For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per d.d.

FORMUESVERDI
Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

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

VEI/VANN/KLOAKK
Vann, avløp og strøm vil ligge klart ved tomtegrensen.

REGULERING
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING MARIEROVEIEN 7, GNR./BNR. 73/14 OG DEL AV GNR./BNR 73/16 OG GNR./BNR. 73/22. DATO: 31.03.2020

Planen ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Utdrag fra reguleringen:
For tomtene 2 og 3 gjelder følgende:
Området kan bebygges med en frittliggende bolig på hver tomt med eventuelt tilhørende garasje og uthus. For begge boligene tillates en integrert sekundærbolig på maks 80 m2 BRA.
Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA er 20% av tomtens nettoareal avsatt til boligformål.
Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. For sekundærbolig skal P-plass vises på utomhusplanen, men tas ikke med i beregning av %-BYA.
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6 m i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng i henhold til TEK17 §6-2.
Maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 7m.
Maks mønehøyde på tomt 2 er kote +120,2.
Maks mønehøyde på tomt 3 er kote +119,0.
Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 40 grader. Tak skal tekkes med rødlig takstein. Bebyggelsen skal ha trekledning i fasaden i tradisjonell rød eller hvit farge. Det tillates også farger i lyse gråtoner.
Garasje som ligger under terreng medregnes ikke i BYA selv om den har eksponert fasade ved innkjøring til garasjen.
Bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng, medregnes ikke i BYA.

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.
Overtakelse av tomt med eget gnr./bnr. kan ikke skje før rekkefølgebestemmelsene i vedtak om deling er på plass og selve oppmålingsforretningen er gjort.
Disse rekkefølgebestemmelsene er knyttet til delesaken og ikke til byggesak for boligene. Selger vil sørge for at dette er i orden før overtakelse.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))
---
kr 124 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 5 074 950,- (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.
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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 enebolig (Kr.7 000)
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Løft annonse 23.4.24 (Kr.5 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 950 000,-) (Kr.89 100)
Tilrettelegging (Kr.18 500)
Totalt kr. (Kr.151 300)

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.

OPPDRAGSNUMMER
85-24-0036

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 dekningssalg 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

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh
EIE Asker
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

15
E

3

E

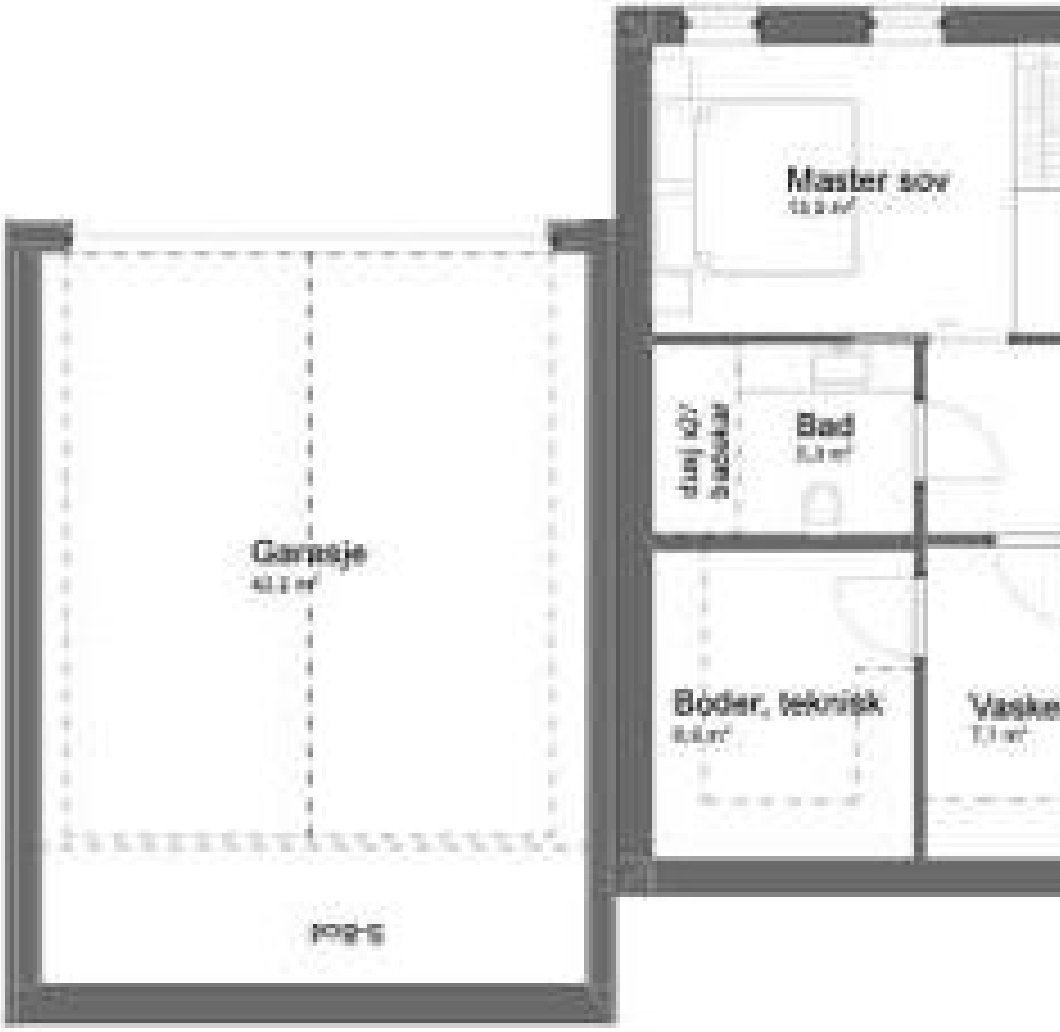
3

3

H540
GN
Tomt 3
73/14
BFS
BYA = 20 %
Tomt1
SV
GF
18

H540
Tomt 3
Tomt 2
SKV
6,0
BR
SV
H570

E



Plan 1. Etasje Hus A

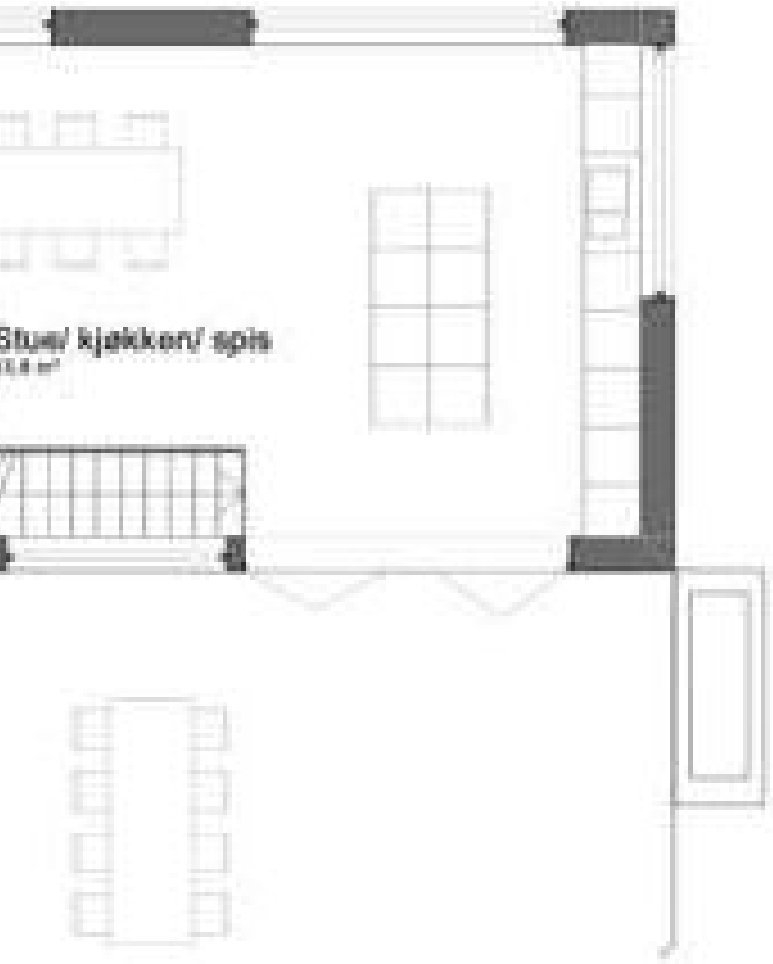
Illustrasjoner, mulig løsning
Tegning er kun ment som illustrasjon i forbindelse m

ed salg av tomt

FROST
ARKITEKTER AS

Plan 2. Etasje hua A

Illustrasjoner, mulig løsning
Tegning er kun ment som illustrasjon i forbindelse m



ed salg av tomt

FROST
ARKITEKTER AS

TEGNEFORM

Plan 1.Etasje hus B

TEGNINGSNR.

Illustrasjoner, mulig løsning
Tegning er kun ment som illustrasjon i forbindelse m

ned salg av tomt

FROST
ARKITEKTER AS

TEGNEFORMAT

Plan 2.Etasje Hus B

TEGNINGSNR.

Illustrasjoner, mulig løsning
Tegning er kun ment som illustrasjon i forbindelse m

ned salg av tomt

FROST
ARKITEKTER AS

3

E

PAULINA

BAKERI
KAFE

INFORMASJON & DOKUMENTER

Asker kommune

Brede Nielsen
Marieroveien 7

1390 VOLLEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MHOGLU1 S22/2903	GBNR 73/14 L28558/22	10.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2903

Delegasjonssak: 22/2053

73/14 Marieroveien 7 - Godkjent opprettelse av nye grunneiendommer
Hjemmelshaver: Brede Nielsen og Marianne Broholm Einarsen

Vi viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 73/14 mottatt Asker kommunes avdeling for Arkiv og informasjonsforvaltning 18.08.2022.

Kommunedirektøren godkjenner opprettelse av ny grunneiendom som vist på kart i målestokk 1:500, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 05.10.2022, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2.

Delingstillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert felles atkomst SKV være opparbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

2. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal vann- og avløpsledning være ført fram til ny grunneiendom, jf. plan- og bygningsloven § 18-1, alt. §§ 27-1 og 27-2. Søknad om opparbeidelse av anlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Dersom ledningsnettet i Julius Madsens vei ikke er overtatt av kommunen skal det, før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.**

   Vedlagte erklæring skal undertegnes og leveres fagområde oppmåling før oppmålingsforretning kan finne sted. Erklæringen

skal tinglyses.

4. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal regulert privat atkomst fradeles med eget bruksnummer. Fellesatkomsten skal sikres som felles eiendom (realsameie) for tomt 2 og 3, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**

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

5. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal regulert renovasjonsareal fradeles med eget bruksnummer. Fellesatkomsten skal sikres som felles eiendom (realsameie) for tomtene (1-3), jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**

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

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om opprettelse av nye grunneiendommer av gbnr. 73/14.

Det skal deles fra to nye boligeiendommer, felles avkjørsel og felles renovasjonsareal, i henhold til plan. Samtidig gjøres det en retting av regulert eiendomsgrense som går ut i veiarealet.

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i detaljregulering for Marieroveien 7, planid 02202018012, vedtatt 10.11.2020. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, avkjørsel, renovasjon og grønnstruktur.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien boligbebyggelse. Deler av eiendommen ligger under hensynssone grønnstruktur – HN.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori B: «Boligområder med utfyllende bestemmelser», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.8.

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Kommunedirektørens vurdering
Søknaden er i henhold til gjeldende regulering og kan anbefales.

Før ny eiendom kan opprettes stiller plan- og bygningsloven visse krav, blant annet til at infrastruktur er opparbeidet. Det vises til plan- og bygningslovens §§ 18-1, 18-2 og kapittel 27.

Marieroveien er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø og skal ikke utvides eller oppgraderes i forbindelse med deling. Intern avkjørsel skal opparbeides.

Vann og avløpsledninger må føre fram til eiendommen fra Julius Madsens vei. Det er innsendt overordnede tegninger på dette.

Endring av regulert eiendomsgrense
I reguleringsplanen ligger en eiendomsgrense ut i SKV. Dette er en inkurie som rettes opp. Ny eiendomsgrense går rundt hjørnet på garasjen og følger arealformålet videre.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Mathilde Høglund mathilde.hoglund@asker.kommune.no eller post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2903.

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

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

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

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

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

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

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/2903. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	25 440
	Sum	**25 440**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

Med vennlig hilsen

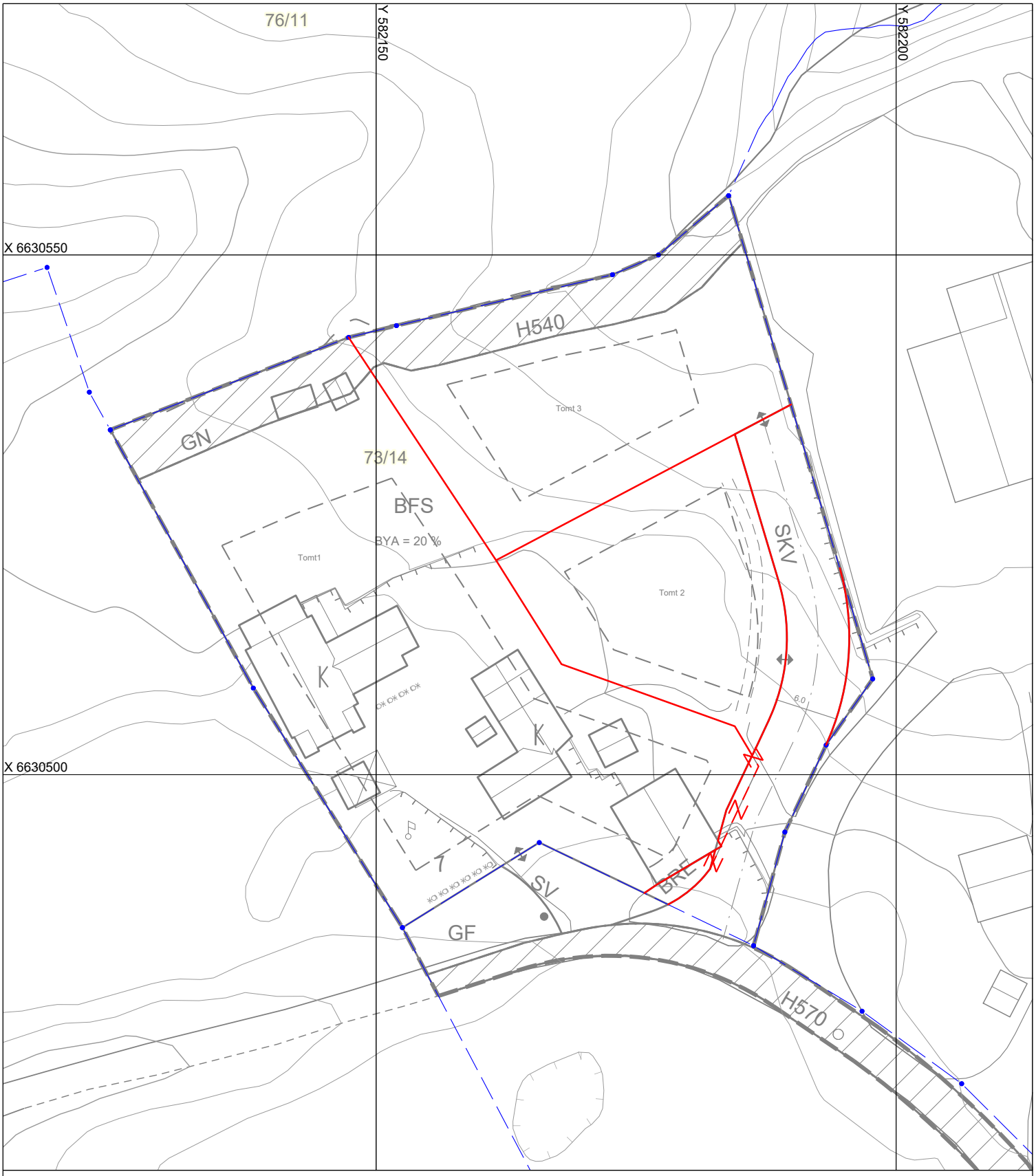
Sissel Haug
Fagansvarlig for delesaker

Mathilde Høglund
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Brede Nielsen, Marieroveien 7, 1390 VOLLEN
Frost Arkitekter AS, Rådhusgata 4, 0151 OSLO
Marianne Broholm Einarsen, Marieroveien 7, 1390 VOLLEN

Vedlegg:
- Kart
- Erklæring vann og avløp



GNR. 73, BNR. 14 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer

Reguleringsplan for Detaljregulering for Marieroveien 7, plan-ID 02202018012

N

Ny eiendomsgrense

Eksisterende eiendomsgrense

Regulert tomtegrense oppheves

Målestokk i A4 1:500

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling	Asker kommune
22/2903	22/2053	05.10.2022	MH/AA		

Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer: _____

Erklæring vedrørende rett til tilknytning til felles vann- og avløpsanlegg.

Undertegnede eiere av privat felles vann- og avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på

gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____,

gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____,

- **gir gnr. 73 bnr. 14 og tomt 2 og 3 av 73/14 -** rett til tilknytning av private vann- og avløpsledninger.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på alle de førstnevnte eiendommer som avgir rettigheten.

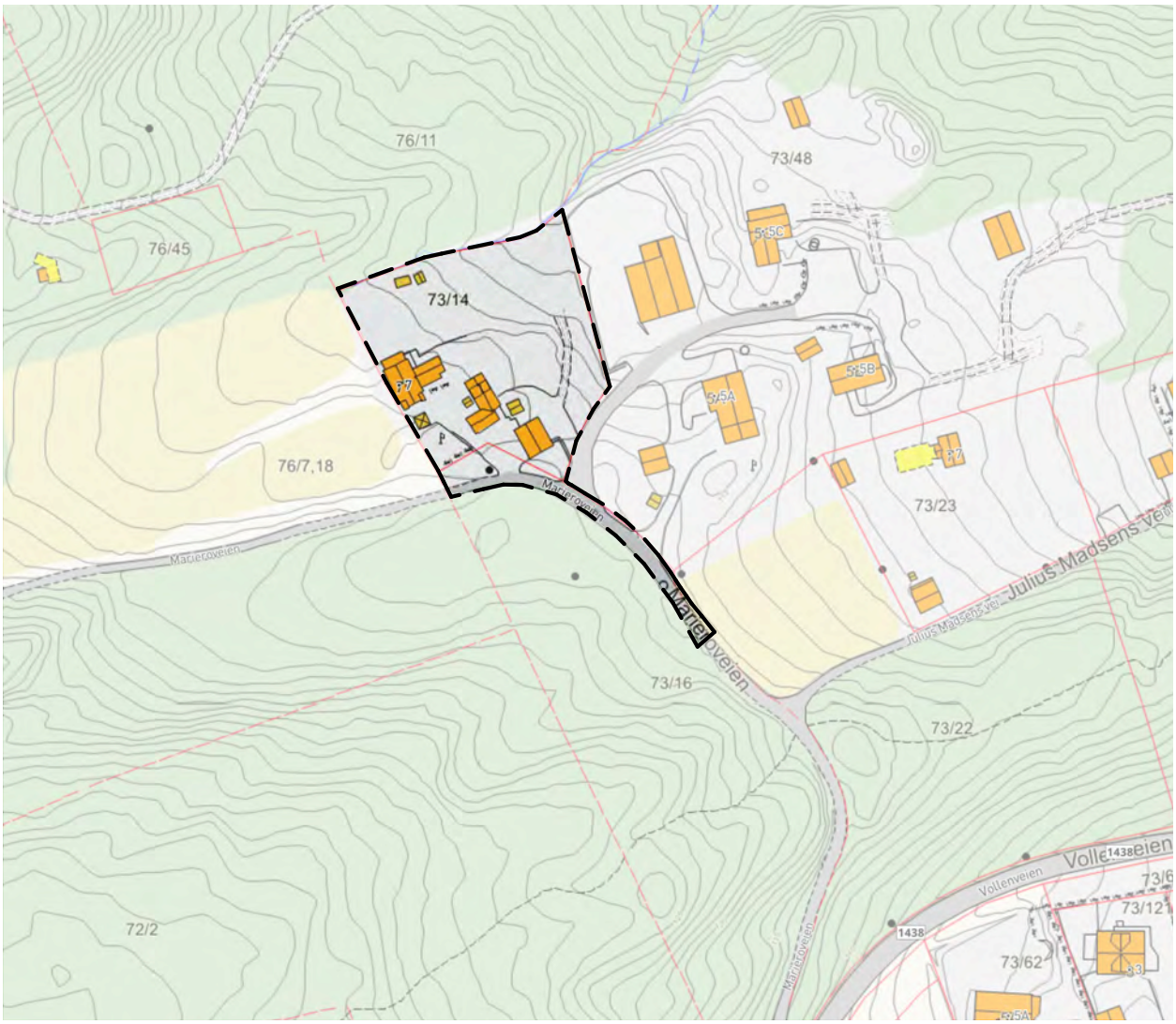
Denne tinglysing kan ikke endres eller slettes uten samtykke av Asker kommune.

Signaturer fra eiere/hjemmelshavere:

_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato

Forslag til reguleringsplan for Marieroveien 7 gnr./bnr. 73/14 og del av 73/16 og 73/22.

Datert 31.03.2020



Forslagsstiller: Frost Arkitekter AS
Oppdragsgiver: Brede Nielsen og Marianne Broholm Einarsen
Fakturamottaker: Brede Nielsen

Innholdsfortegnelse

SIDE

1 Saksopplysninger 4

1.1 Bakgrunn for saken 4

1.2 Planstatus og rammer 5

1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer / Rikspolitiske retningslinjer: 5

1.2.2 Kommuneplan / kommunedelplan: 5

1.2.3 Reguleringsmessig status 6

1.2.4 Skolekapasitet 7

1.3 Beskrivelse av planområdet 8

1.3.1 Eieforhold 8

1.3.2 Avgrensning, tilstøtende arealer og nærområde 8

1.3.3 Eksisterende bebyggelse 10

1.3.4 Kulturminner 11

1.3.5 Naturmangfold 11

1.3.6 Andre vernehensyn 11

1.3.7 Topografi, vegetasjon, solforhold 11

1.3.8 Trafikkforhold 14

1.3.9 Miljøforhold 14

1.3.10 Forhold knyttet til fare og sikkerhet 14

1.4 Beskrivelse av planforslaget 18

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m. 18

1.4.2 Arealbruk 20

1.4.3 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv), estetikk og terrengtilpasning 20

1.4.4 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 23

1.4.5 Adkomst og trafikkløsninger 24

1.4.6 Tekniske anlegg 25

1.4.7 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap) 25

1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 25

1.4.9 Rekkefølgekrav 26

1.5 Alternative løsninger 26

2 Analyser og utredninger 27

2.1 Registrering biologisk mangfold 27

2.2 Arkeologisk registrering 27

2.3 Geologisk vurdering 27

2.4 Vurdering av kulturminner 27

2.5 Steds- og landskapsanalyse 27

3 Konsekvenser 28

3.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse 28

3.2 Konsekvenser for barn og unge, lek- og uteoppholdsarealer 28

3.3 Energi og klima 28
3.4 Trafikk og teknisk infrastruktur 28
3.5 Estetikk 28
3.6 Massebalanse/-håndtering 29
3.7 Konsekvensutredning 29
4 Medvirkning 30
4.1 Kunngjøring og varsling 30
4.2 Tidligere politiske vedtak 30
4.3 Forhåndsuttalelser 30
4.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 30
4.3.2 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 32
Dokumentasjon/Vedlegg 33

1 SAKSOPPLYSNINGER

1.1 Bakgrunn for saken

Planforslaget for Marieroveien 7 (gnr./bnr. 73/14) har som formål å få skilt ut to nye boligtomter fra dagens eiendom. Eksisterende boligeiendom er i dag på omtrent 3,2 da. Bakgrunnen for denne private reguleringen er at eiere har familie som de ønsker skal kunne benytte seg av de nye tomtene. Det er et sterkt ønske om å kunne føre tomtene videre i familien da de utskilte tomtene blir liggende nært på eksisterende bolighus.

Marieroveien 7 er i dag bebygget med en enebolig, et anneks, en garasje og ulike uthus. Eiendommen har en større del mot nord og øst med åpen hage som i hovedsak består av gressplen. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for en boligutvikling som tar hensyn til eksisterende forhold på og rundt eiendommen. Eiendommen er uregulert, men avsatt i kommuneplanens arealdel (2018-2030) til boligformål. Det stilles krav i Kommuneplanen om utarbeidelse av reguleringsplan om det skal bygges eller deles i uregulerte områder som er avsatt til byggeområder i kommuneplanen.

På bakgrunn av kravet om reguleringsplan sendes det derfor inn privat forslag til detaljregulering som ønskes behandlet etter Plan- og bygningsloven §12-14.

Dersom eiendommen allerede hadde vært regulert, ville en deling av Gnr./Bnr. 73/14 for å skille ut to nye boligtomter vært gjennomført som søknad om opprettelse av ny eiendom med inntil 12 ukers saksbehandlingstid og ansett som en relativt ukomplisert søknad. Redegjørelsene, forarbeidet, registreringer og faglige utredninger i forbindelse med dette reguleringsforslaget gjenspeiler at tiltaket anses å ha generelt liten innvirkning regionalt og kommunalt sett, og at det derfor er nært lokale forhold som i hovedsak blir vurdert og redegjort for.

Fig. 01: Flyfoto med avgrensningen av planområdet inntegnet. Kilde: kommunekart.com

Det ble avhold oppstartsmøte 02.10.2018 med møtereferat datert 04.10.2018.
I tillegg er det avholdt arbeidsmøte 13.03.2019 med møtereferat datert 14.03.2019.

1.2 Planstatus og rammer

1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer / Rikspolitiske retningslinjer:

Nedenfor er det henvist til hvilke nasjonale og regionale rammer og føringer samt rikspolitiske retningslinjer som forslagsstiller anser som aktuelle for utarbeidelse av planforslag for Marieroveien 7.

Plan- og bygningsloven fastsetter de formelle rammene som planen utarbeides innenfor.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven) gir krav til vurdering av planens konsekvenser for naturmangfold.

Spor for fremtiden, regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018 gir overordnede føringer for kulturmiljøet og kulturminnene i området.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015. Denne planen har som mål at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på et prinsipp om flerkjernet utvikling (kjernene som ønskes utvikles er angitt med prioriteringer), og at transportsystemet effektivt skal knytte de forskjellige sonene sammen med vekt på effektiv, miljøvennlig og tilgjengelig transport med lavest mulig behov for biltransport. I tillegg er et av hovedmålene at overordnet grønnstruktur skal bevares. Som undermål dirkete knyttet til dette reguleringsforslaget er at det skal legges til rette for sterk vekst i befolkningen og at jordbruksarealer skal forvaltes på en slik måte at den årlige omdisponeringen av dyrket jord halveres.

Asker kommune vil fra 1. januar 2020 være en del av den nye fylkeskommunen Viken. Det vil ta tid før nye felles regionale planer kan være på plass. Stortinget har vedtatt at eksisterende regionale planer vil ha gyldighet i de nye fylkene, inntil nye planer er vedtatt. Arbeidet med regional planstrategi for Viken ble igangsatt i 2018 og sluttføres med vedtak i Viken fylkeskommune innen utgangen av 2020.

1.2.2 Kommuneplan / kommunedelplan:

Asker kommune vil sammen med kommunene Røyken og Hurum være en del av den nye storkommunen Asker fra 1. januar 2020. Det vil bli utarbeidet ny kommuneplan og nye kommunedelplaner for Nye Asker etter sammenslåingen. Dette planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan for Asker 2014-2026.

Fig. 02: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Kilde: kommunekart.com

Marieroveien 7 er avsatt til boligformål i kommuneplanen for Asker 2014-2026. Eiendommen grenser til områder båndlagt med LNFR, hensynssone kulturmiljø og ligger delvis inn i en hensynsone langs bekk i nord.

Marieroveien er avsatt i kommuneplanen til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570-2) og langs bekken, som ligger i planforslagets grense mot nord, er det i kommuneplanen avsatt en hensynssone til grønnstruktur, naturmiljø/vassdragssoner (H540-2)

1.2.3 Reguleringsmessig status

Marieroveien 7 er i dag uregulert, men avsatt som boligområde i gjeldende kommuneplan. Selve Marieroveien er uregulert fra og med rett etter krysset mellom Marieroveien og Julius Madsens vei. Starten av Marieroveien ved avkjørsel fra Vollenveien og ca. 20 meter forbi krysset Julius Madsens vei er regulert i tilstøtende reguleringsplan med planid. 2016004.

Fig. 03: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er uregulert. Marieroveien er regulert til et lite stykke forbi krysset ved Julius Madsens vei. Kilde: kommunekart.com

1.2.4 Skolekapasitet

I henhold til Asker kommunes strategi for barnehage- og skolekapasitet 2016-2028 forventes det at elevtallet ved Arnestad skole skal synke fra 2018 med antatt bunnivå for elevtallet i 2024. I 2018 var Arnestad skole regnet som full, men med en differanse på 20 elevplasser mellom elevtall ved skolen og det som regnes som skolens kapasitet. Tilsvarende for Vollen ungdomsskole er den har fylt opp kapasiteten, men at det er ventet at elevtallet i løpet av perioden vil gå noe ned og kapasiteten med det blir bedre.

1.3 Beskrivelse av planområdet

1.3.1 Eieforhold

Reguleringsområdet består av tre eiendommer. Hoveddelen av planforslaget gjelder eiendom med gårds- og bruksnummer 73/14 (Marieroveien 7) som er eid av Brede Nielsen og Marianne Broholm Einarsen. Det er denne eiendommen som ønskes delt opp med nye boligtomter. I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det stilt krav fra kommunen om regulering av eksisterende vei, Marieroveien, frem til og langs med Marieroveien 7. Det er to eiendommer som berøres av reguleringen av veiarealet; gårds- og bruksnummer 73/16 og 73/22, som begge er eid av Gisle Gaard AS. Marieroveien er privat vei og driftes i fellesskap av eierne og de med bruksrett til veien.

Fig. 04: Eiendomskart med arealer som inngår i planforslaget.

1.3.2 Avgrensning, tilstøtende arealer og nærområde

Planområdet avgrenses av LNFR-område med dyrket mark i vest og skogkledt rygg i nord. I eiendomsgrensen mot nord ligger det en liten bekk. I LNFR-området vest for planområdet er det i kommuneplanen regulert inn en hensynssone kulturmiljø og et fredningsområde som knytter seg til Mariero gård. Mot sør er Marieroveien begrensningen av planområdet og sørvest for veien er det også en skogkledt åsrygg. Mot øst ligger en større eiendom (Marieroveien 5, gnr/bnr 73/48) med tre bolighus, diverse garasjer og uthus samt en større driftsbygning hvor det tidligere har vært bilverksted. Se figur 01 side 4 med flyfoto som viser dagens situasjon. Videre vestover, fra en akse nord-syd på høyde med Marieroveien 7, ligger Vollens boligbebyggelse i et sammenhengende småhusområde.

Fig. 05: Tilgrensende områder

Offentlig og privat service ligger i Vollen sentrum, i ca. 1,5 km avstand mot øst. Det er tilsvarende avstand til offentlig transport med buss- og båtforbindelse fra Vollen sentrum. Ca. 1,7 km i motsatt retning ligger bussholdeplassen Guibekken i Heggedal. Sentrum i Heggedal ligger ca. 4 km mot vest.

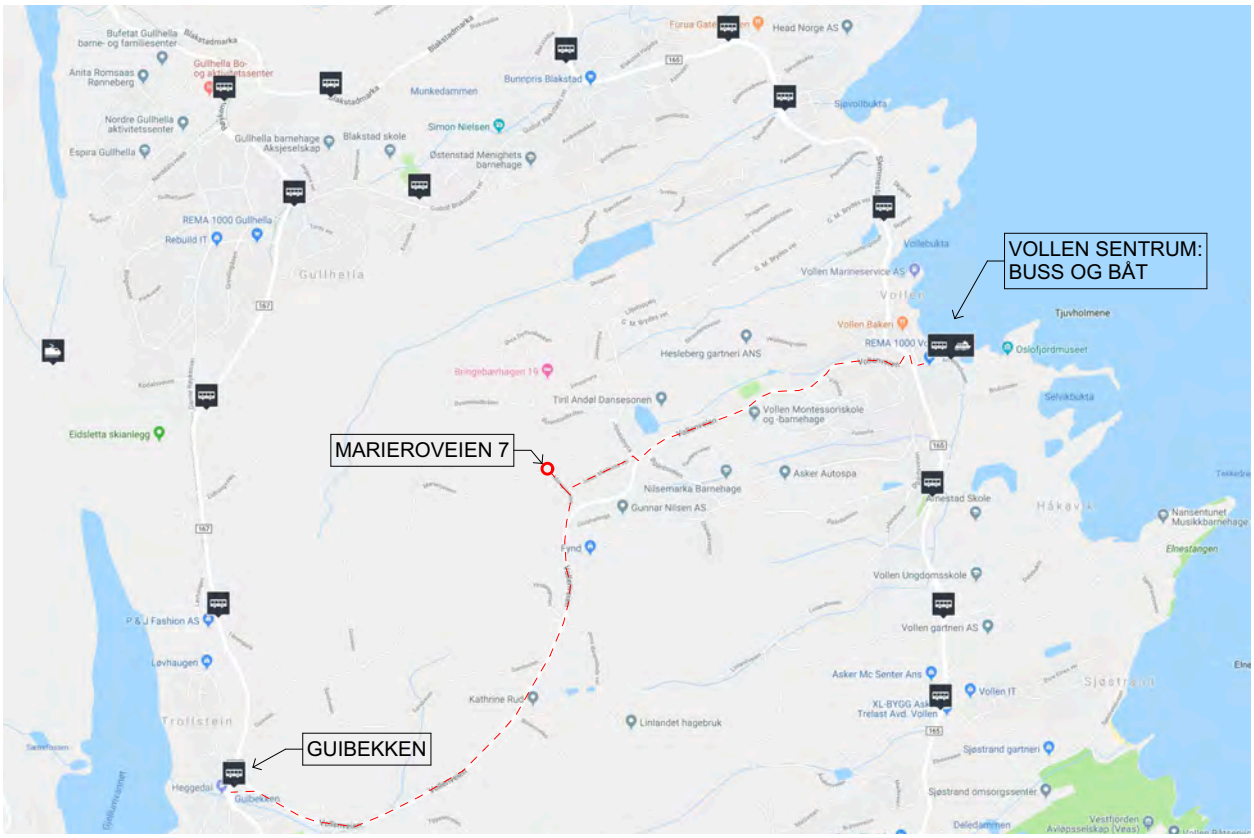


Fig. 06 Kart med avstander til kollektivtransport og Vollen sentrum. Kilde: ruter.no

1.3.3 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er plassert syd og vest på eiendommen, med hage med plen skrånende nedover mot bekkefaret i nord og mot Oslofjorden og Vollen i øst. I dag er eiendommen bebygget med en enebolig, et anneks, en garasje og to små uthus. Med unntak av et uthus helt nord på eiendommen står bygningene i en slags tunformasjon med et indre tun dannet av bolighuset og annekset. Garasjen og annekset dammer et slags ytre tun med adkomst fra Marieroveien. I den nordøstre delen av eiendommen ligger et lite uthus, en hønsegård og en gammel brønn.

Boligen, et uthus og en brønn ble registret i SEFRAK-registeret i 1981 som kulturminne fra før år 1900. I 1992 fikk anlegget verneklasse c. I SEFRAK-registreringen står det at boligeiendommen er fra ca. 1900. Videre står det i registreringen at det er relativt lav autentisitet på bolighuset og at anlegget har lav miljøverdi. I forbindelse med oppstart reguleringsarbeid, og som en del av en mer omfattende registrering av gammel bebyggelse i Vollen, var plan- og bygningsavdelingen i kommunen på befaring på eiendommen i oktober 2018. Her ble det registret at både bolighuset og uthuset har vært gjennom flere runder med om- og tilbygging. For bolighuset er det en indre kjerne bestående av et enetasjes tømmervolum som er den opprinnelige bygningen. Denne er ikke synlig utvendig. Huset har ny kledning, nye vinduer og ny taktekking. Det opprinnelige uthuset ble bygget til på 1990-tallet og har blitt brukt som anneks og atelier. Dette bygget har også ny kledning, endrede vinduåpninger med moderne vinduer og nytt tak. Den registrerte brønnen er bevart, men ikke vedlikeholdt. Deler av hagen fremstår som godt bevart med flere eldre trær og frukttrær som anbefales at bevares i størst mulig grad. Kommunens konklusjon er at bygningene har liten eller ingen verdi som kulturminner og at det ikke vil være aktuelt å regulere dem til bevaring. Videre i notatet står det at miljøet imidlertid har betydning som en av de nærmest naboene til gården Mariero, og at det er viktig at de planlagte nybyggene tar hensyn til kulturmiljøet Mariero, landskapet det ligger i, terrenget og vegetasjonen, samt at det underordner seg og tilpasser seg eksisterende bebyggelse på tomten. SEFRAK-registreringen og notat fra kommunens befaring følger vedlagt planforslaget med vedleggsnummer 09 og 10.

Eksisterende bebyggelse opptar et areal på tilsammen 268 m^2. Med et tomteareal på 3180 m^2 gir dette en utnyttelse på eksisterende eiendom på 8,4 % BYA.

Fig. 07 Foto av eksisterende bebyggelse. Øverst: sett fra nordøst.
Nede til venstre bolig og anneks sett fra Marieroveien. Nede til høyre: bolig sett fra nord.

1.3.4 Kulturminner

Som nevnt i forrige avsnitt er det SEFRAK-registering knyttet til to bygninger og en brønn på eiendommen.

Det ble i november 2018 gjennomført en feltregistreing innenfor planområdet i regi av Arkeologisk feltenhet i Akershus fylkeskommune. Det ble ikke påvist funn av automatisk fredete kulturminner som kan komme i konflikt med planforslaget. Rapporten fra denne registreringen er datert 24.10.2019 og følger som vedlegg 6. Planområdet ligger i et kulturlandskap med en rekke andre kjente kulturminner fra jernalder, blant annet veifar, bosettingsområder og gravminner innenfor en kilometers radius. Dette er verdifullt for lokal identitet og stedet. Ca. 150m vest for planområdet ligger som tidligere nevnt Mariero gård; et fredet hagebruk fra nyere tid (ID128728). På Årostoppen ca. 200 m vest fra planområdet er det flere gravhauger og det er også gjort registering og funn av en gravrøys ved krysset Marieroveien og Julius Madsens vei. Marieroveien er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i arealdelen til gjeldende kommuneplan.

Fig. 08 Kart som viser kulturminner innenfor og i nærheten av planområdet. (kilde: miljoatlas.miljodirektoratet.no)

1.3.5 Naturmangfold

BioFokus har kartlagt biologisk mangfold på eiendommen Marieroveien 7. Det er ikke registrert hverken prioriterte naturtyper, rødlistearter eller fremmede arter (med unntak av diverse hageplanter i bed) i Marieroveien 7. Tomten er dominert av bygninger, gressplen og annen strekt endret mark. Naturlig vegetasjon er meget sparsomt forekommende. I den nordvestre delen av eiendommen er det en liten eplehage. Nord for planområdet er det krattvegetasjon helt inntil bekken. BioFokus sitt notat følger som vedlegg 5. Deler av planområdet ligger innenfor et LNFR-område oppgitt at består av dyrket mark på gnr/bnr 73/22. Denne lille biten er for å kunne tilpasse videre regulering av veien til allerede regulert del frem til og med krysset til Julius Madsens vei.

1.3.6 Andre vernehensyn

Det er ikke registrert andre vernehensyn for eiendommene.

1.3.7 Topografi, vegetasjon, solforhold

Eiendommen er slakt skrånende mot øst ut mot Vollen sentrum og Oslofjorden. Tomten ligger åpent til med gode

solforhold fra morgen til ettermiddag. Eiendommen er opparbeidet med hage og gårdsplasser belagt med grus.

Eiendommen ligger i et markant forsenket drag i terrenget, med to skogbevokste åsrygger som løper vest-øst både nord og sør for planområdet. Vest-østgående åsrygg nord for eiendommen ender opp på Årostoppen, et lokalhistorisk kjent punkt og utfartsmål. Som ellers i Vollen er landskapsrygger bevokst med skogsvegetasjon, mens dalsøkk mellom bærer preg av å være kulturlandskap med bebyggelse, hager og dyrket mark. Se også figur 05, side 8.

Fig. 09 Flyfoto med Marieroveien 7 markert (kilde: kommunekart.no)

Mot nord avgrenses eiendommen av en bekk. Dette er en liten bekk som går langs tomtens grense i nord og har utspring som starter ca. 80m vest for eiendommen. Denne bekken har liten eller tilnærmet ingen vannføring i store deler av året, og med vannføring varierer det fra noe sildring til liten bekk. Normalt er bekken tørrlagt, og er derfor også delvis gjengrodd.

Fig. 10 Til venstre: Bilde av bekk tatt 13.09.2018 (dagen etter kraftig nedbør.)
Til høyre: Bekken ligger helt til høyre i bildet med krattvegetasjon rundt og opparbeidet hage tett på.

Fig. 11 Foto av nedre del av eiendommen sett mot nabobebyggelsen i Marieroveien 5 i øst.

Fig. 12 Foto tatt nederst på tomten sett opp mot eksisterende anneks, enebolig og eplehage i Marieroveien 7.

Sentralt på eiendommen er det en fylling som deler hagen i to nivåer. Denne fyllingen gir et relativt flatt hageareal øst for eneboligen og annekset på høyde med inngangene til disse.

Fig. 13 Foto som viser del av eiendommen hvor de nye boligtomtene er planlagt.
Tomtegrensen mot Marieroveien 5 går ved støttemur til høyre i bildet.

1.3.8 Trafikkforhold

Vollenveien har status som fylkesvei, og er nærmeste hovedvei i sør. Adkomst til planområdet er forutsatt fra Vollenveien inn Marieroveien. Marieroveien er en eldre gårds-/kjerrevei som i dag er opparbeidet til enkel standard uten fortau. Det er godkjent regulering av Marieroveien fra Vollenveien til ca. 20 m forbi krysset ved Julius Madsens vei. I denne reguleringen, med planid. 2016004, er Marieroveien regulert med 6 meters bredde og tillegg for skjæringer og fyllinger. Marieroveien er privat.

1.3.9 Miljøforhold

Planområdet ligger relativt tett på et friluftsområde og tursti mellom Vollen og Gui. På Årostoppen ca. 150 m fra planområdet er det, i henhold til Miljøstatus sitt kart, registret et større område med slåttemark som en utvalgt naturtype. Asker kommune har flere aktsomhetsområder for kvikkleire, men planområdet ligger utenfor de registrerte aktsomhetsområdene. Det er moderat til lav aksomhetsgrad i forhold til radonforekomst. I 2018 ble det foretatt radonmåling i det eksisterende bolighuset. Det ble da funnet radonverdier som ligger under faregrensen satt av Statens Strålevern.
I henhold til nasjonalt beregningsverktøy for lokal luftkvalitet er det ikke verdier av NO_2, $PM_{2,5}$ eller PM_{10} i Vollen som overskrider tillatte grenseverdier satt i Forurensningsforskriften. Planområdet ligger også godt skjermet i forhold til eventuelt svevestøv fra Vollenveien og Slemmestadveien. Området ligger utenfor støysone fra Vollenveien i sør. Klimaet i Vollen er preget av relativt milde vintre og høye temperaturer på sommerstid. Årsnedbøren ligger på ca. 700 mm. I likhet med alle områder som ligger nært Oslofjorden har Vollen høye dimensjonerende nedbørsverdier for kortvarige intense nedbørsperioder. (Kilder: Miljøstatus, Nasjonalt beregningsverktøy for lokal luftkvalitet og Klimaprofil Oslo og Akershus, Norsk Klimaservicesenter.)

1.3.10 Forhold knyttet til fare og sikkerhet

På bakgrunn av planforslagets størrelse og påvirkning på nærområdet er det ikke utarbeidet en komplett ROS-analyse, men de momentene som antas å påvirke risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til planområdet og de nærliggende

områdene er kort kommentert nedenfor. Det er vurdert at for punktene nummer 4, 6, 14, 38, 39, 44, 45 og 46 må det gjøres tiltak i forbindelse med planarbeidet og ønsket utbygging.

Tema: hendelse/situasjon	Aktuelt?	Kommentar
***Natur- og miljøforhold**, kontrollert ved offentlige kartressurser, NVE atlas*		
1. Masseras/-skred	nei	Ikke skredutsatt, NVE atlas
2. Snø-/isras	nei	Ikke rasutsatt, NVE atlas
3. Flomras	nei	Ikke flomras utsatt, NVE atlas
4. Elveflom	ja	Bekk nord for planområdet med potensiell flomfare. I tillegg registrert et flomområde vest for planområdet. Egen rapport fra geolog utarbeidet. Tiltak beskrevet i planforslaget.
5. Tidevannsflom	nei	
6. Radongass	nei	Kategorisert som moderat til lav i hele Vollen. Enkle tiltak som ventilasjon og tetting. Radonmåling fra 2018 viser bivåer under faregrensen satt av Statens Strålevern i eksisterende bolig.
Vær, vindeksponering. Er området:		
7. Vindutsatt	nei	Årsmiddelvind 50m høyde 4,5-5/s Met.no vindatlas
8. Nedbørutsatt	nei	
Natur- og kulturområder		
9. Sårbar flora	nei	Rapport utarbeidet av biolog. Ikke funn av utvalgte naturtyper.
10. Sårbar fauna/fisk	nei	
11. Verneområder	nei	
12. Vassdragsområder	nei	
13. Fornminner (afk)	nei	Fylkesmannen har gjort feltregistrering med tilhørende rapport.
14. Kulturminne-/miljø	ja	Deler av planområdet er del av område registrert med viktig kulturmiljø og med nærhet til fredete bygninger på Mariero Gård.
Menneskeskapte forhold *Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket får konsekvenser for:*		
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	Minimal økning av trafikkmengde som følge av to nye boligtomter.

16. Havn, kaianlegg	nei	
17. Sykehus/-hjem, kirke	nei	
18. Brann/politi/sivilforsvar	nei	
19. Kraftforsyning	nei	
20. Vannforsyning	nei	
21. Forsvarsområde	nei	
22. Tilfluktsrom	nei	
23. Område for idrett/lek	nei	
24. Park, rekreasjonsområde	nei	Planområdet ligger tett opptil område registrert som viktig friluftsområde, men antas å ikke ha negativ virkning på dette.
25. Vannområder for friluftsliv	nei	
***Forurensingskilder**. Berøres av planområdet:*		
26. Akutt forurensning:	nei	
27. Permanent forurensning	nei	
28. Støv og støy, industri	nei	
29. Støv og støy, trafikk	nei	
30. Støy, andre kilder	nei	
31. Forurenset grunn	nei	
32. Forurensning sjø	nei	
33. Høyspentlinje (em stråling)	nei	
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	nei	
35. Avfallsbehandling	nei	
36. Oljekatastrofeområde	nei	
***Medfører planen/tiltaket**:*		
37. Fare for akutt forurensning	nei	
38. Støv og støy fra trafikk	ja	Potensielt noe mer støy samt støv fra Marieroveien på bakgrunn av marginal økning i trafikkbelastning. Ikke forventet støy over tillatte verdier.

39. Støv og støy fra andre kilder	ja	Få/små arbeider i forbindelse med bygging
40. Forurensning i sjø	nei	
41. Risikofylt industri (kjemikalier/eksplosiver osv)	nei	
***Transport**. Er det risiko for:*		
42. Ulykke med farlig gods	nei	
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	nei	
44. Ulykke i av-/påkjørsler	ja	I utgangspunktet liten fare, og det er svært liten endring fra dagens situasjon. Marieroveien er relativt smal og biler kjører med lav hastighet i området.
45. Ulykke med gående/syklende	ja	Det er ikke fortau langs Marieroveien, men det er generelt lite trafikk langs denne. Marieroveien er relativt smal og biler kjører med lav hastighet i området. Svært liten endring fra dagens situasjon.
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	ja	Få/små arbeider i forbindelse med bygging
47. Andre ulykkespunkter	nei	
Andre forhold:		
48. Sabotasje og terrorhandling	nei	
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm.	nei	
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	nei	
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	nei	
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	ja	Få/små arbeider i forbindelse med bygging. Byggeplass skal sikres.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

Marieroveien 7 er på ca. 3,2 mål og er i dag bebygget med et bolighus, en garasje over to plan, et anneks og uthus. Den eksisterende bebyggelsen ligger i hovedsak på eiendommens sydvestre del og mot nord og øst er det hage. Hele eiendommen er enten med bebyggelse, opparbeidet som grusdekkede gårdsplasser eller hage med plen, hagetrær og hagebusker. I den østre delen av eiendommen er det åpne arealer hvor den nye bebyggelsen plasseres.

Eiendommen deles i tre hvor den vestre delen, som ligger høyest i terrenget, forbeholdes eksisterende bebyggelse. De to nye boligtomtene legges i skråningen mot eiendommens østre grense med egen adkomstvei fra Marieroveien. Byggenes plassering og utforming tilpasses terrenget og nyttegjør seg terrengfallet for å kunne legge arealer under bakken. Ny bebyggelse legges på tvers av terrenget for å sørge for best mulig utsikt mot øst for eksisterende bolig og anneks. De nye boligene legges lavere enn den eksisterende bebyggelsen for å underordne seg denne og for å følge terrengets fall mot øst. Denne plasseringen av den nye bebyggelsen er også med på å minimere påvirkningen det nye tiltaket har på kulturmiljøet knyttet til Mariero Gård og de fredete bygningene der. Sett fra områdene oppe ved Mariero Gård vil ny bebyggelse ligge delvis skjult bak eksisterende bebyggelse.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for moderat boligutvikling hvor ny bebyggelse og ny infrastruktur underordner seg det kulturhistoriske miljøet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse, topografi og vegetasjon.

Hensynssonen langs bekken reduseres fra 20 m (automatisk generert i kommuneplanens arealdel) til 5 m. Det er ikke tillatt med nyoppføring av bebyggelse eller terrenginngrep innenfor denne sonen.

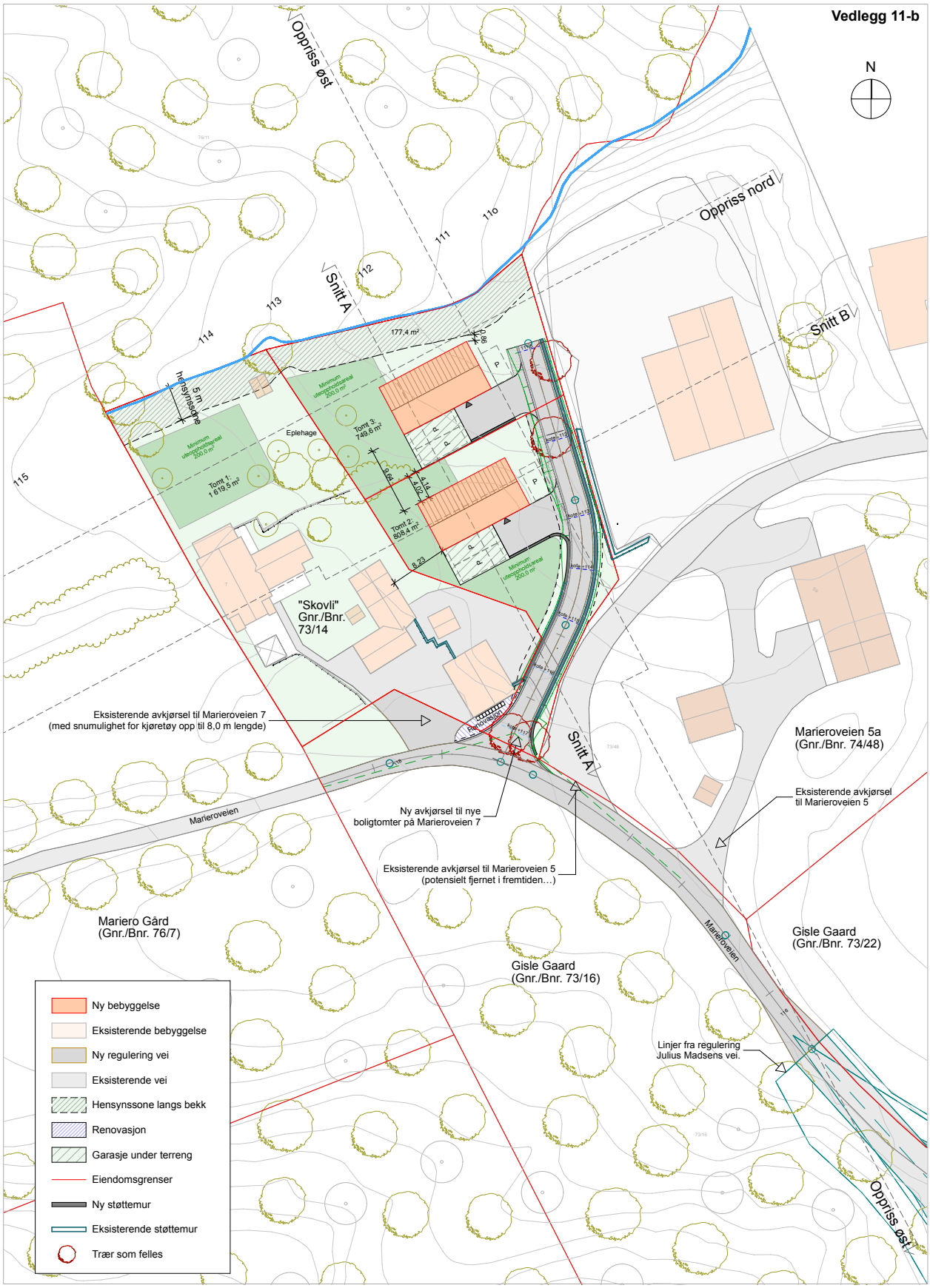


Fig. 14 Illustrasjonsplan

1.4.2 Arealbruk

Planområdet er på 3,65 daa.

Hensynssone kulturmiljø fra gjeldende kommuneplans arealdel videreføres i planforslaget. Hensynssone vassdrag videreføres også, men reduseres etter faglige vurderinger i størrelse i forhold til hva som ligger inne i gjeldende kommuneplan.

Arealformål innen planområdet fordeles følgende:

BFS	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	2,55 daa
BRA	Renovasjonsanlegg	0,01 daa
SV	Veg	0,06 daa
SKV	Kjørevei	0,34 daa
GF	Naturområde grønnstruktur	0,08 daa
H540/GN	Hensynssone - vassdrag/Naturområde grønnstruktur	0,30 daa
H570/SKV	Hensynssone – bevaring kulturmiljø/Kjørevei	0,30 daa

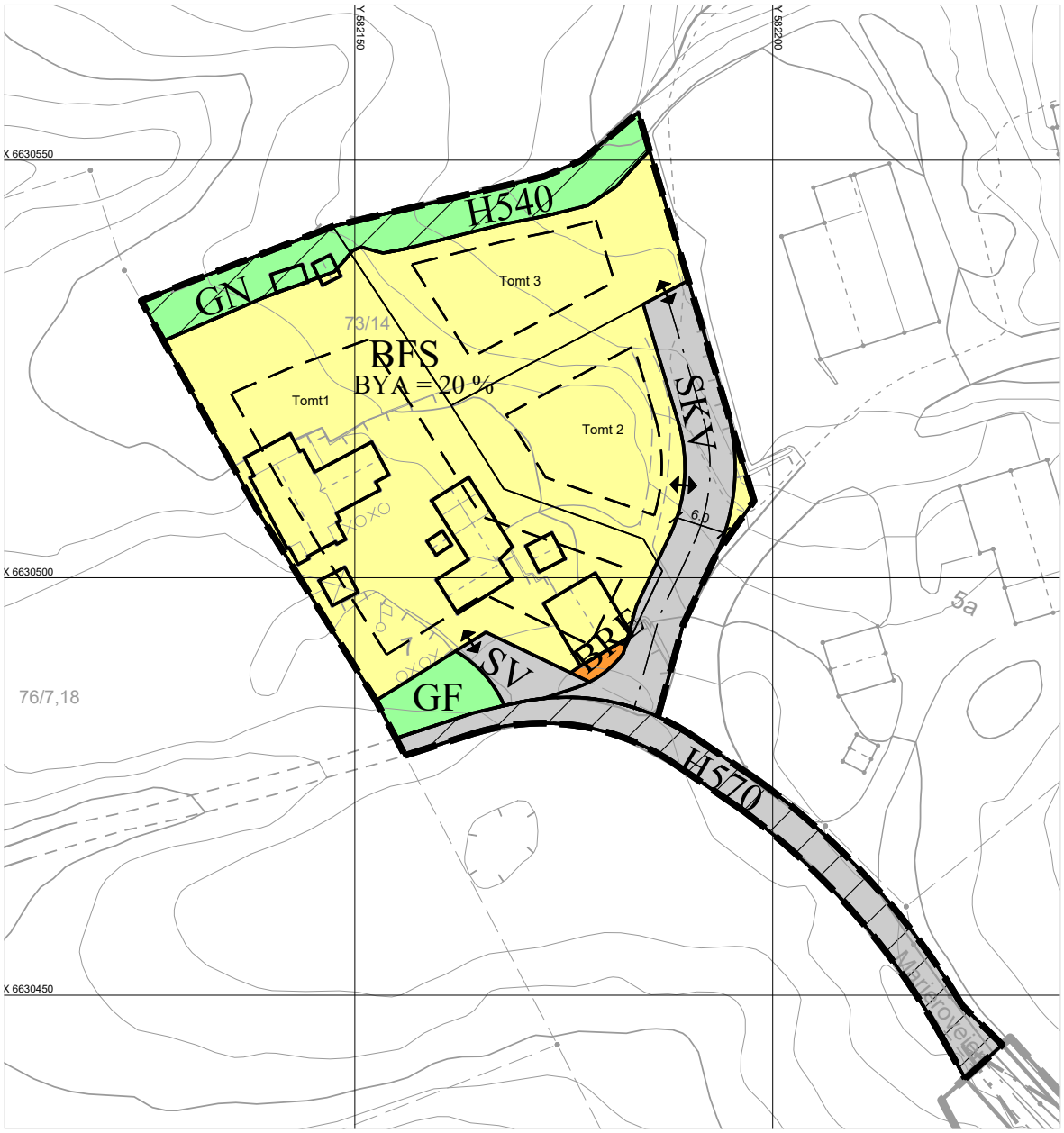


Fig. 15 Plankart med formål

1.4.3 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv), estetikk og terrengtilpasning

Foreslått inndeling av planområdet medfører etablering av nye boligtomter og med dette også to nye eneboliger. Eksisterende bebyggelse i Marieroveien 7 beholdes og skilles ut på egen separat tomt som følge av planforslaget. Bebyggelsen innfor planområdet skal ha småhuskarakter. Det tillates sekundærbolig innenfor bygningsvolumet på de to nye boligtomtene. For eksisterende boligtomt tillates det en sekundærbolig som enten kan være integrert i bygningsvolumet til boligen eller være frittstående, for eksempel i eksisterende anneks. Frittliggende sekundærbolig tillates ikke fradelt på eget gårds- og bruksnummer. For etablering av sekundær boenhet er det en forutsetning at krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt for både hoved- og sekundærdel.
Det er knyttet egne bestemmelser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Dette for å sikre rammer for ny bebyggelse i tilfelle brann eller ved ønske om fremtidig riving og nybygg.

Utnyttelse
Det tillates BYA på 20 % av tomtens nettoareal på de enkelte tomtene. Utnyttelsen skal beregnes i henhold til *(H2300) Grad av utnytting* som ble utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014. Det vil si at bygningsdeler som ligger mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget ikke medregnes i % BYA. Garasjer, uthus og lignende inngår i 20 % utnyttelse og kan ikke komme i tillegg. Unntaket fra beregning av utnyttelse gitt av H2300 er at biloppstillingsplasser på terreng ikke regnes med i utnyttelsesgraden (BYA). I tillegg gis det unntak fra beregningsregler for garasjer som ligger delvis under terreng: Garasjer som har synlig fasade for innkjøring til garasje, men som ellers ligger mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng langs den enkelte fasade regnes ikke med i tomtens BYA.

Illustrasjonsplanen som følger planforslaget viser forslag til full utnyttelse av boligtomtene innenfor planområdet. Utnyttelsen for de enkeltstående eiendommene er beregnet på følgende måte:

Boligtomt 1:	1620 m^2
Areal nettotomt (med fradrag for veiareal og hensynssone ved bekk):	1483 m^2
20 % BYA (tillatt bebygget areal):	296 m^2
BYA eksisterende bebyggelse:	268 m^2
Areal for tilbygg/nybygg på eiendommen:	28 m^2
Boligtomt 2:	808 m^2
Areal nettotomt (med fradrag for veiareal og hensynssone ved bekk):	500 m^2
20 % BYA (tillatt bebygget areal:	100 m^2
Boligtomt 3:	750 m^2
Areal nettotomt (med fradrag for hensynssone ved bekk):	573 m^2
20 % BYA (tillatt bebygget areal:	114 m^2

Plassering
Det er fastlagt byggegrenser som vil styre plassering av bebyggelsen på de nye tomtene. Dette er gjort slik at gode sol- og utsiktsforhold ivaretas for alle. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Bygningsdeler som ligger under terreng eller delvis under terreng, og som ikke inngår i beregning av tomtens utnyttelse, tillates plassert utenfor byggegrenser. Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes som en del av boligen. Garasjer, uthus og lignende som ligger over terreng tillates plassert utenfor byggegrensen.
Det er ikke angitt byggegrenser for eksisterende bebyggelse på tomt 1, da det i utgangspunktet ikke er planlagt for ny bebyggelse i denne delen av planområdet. Dersom det skal bygges ny bebyggelse på eiendommen vil plassering bli regulert av avstandskrav i vegloven (avstand til veg), avstandskrav i plan- og bygningsloven samt hensynssonen langs bekken.

Utforming, høyder, takform og estetikk
Den eksisterende bebyggelsen er småhusbebyggelse med trekledning, saltak med rød takstein og relativt små vindusflater. Boligen og annekset er malt i en hvit fargenyanse mens uthus og garasje er røde med hvite detaljer på vindskier, dører og vinduer. Denne formen, materialbruken og fargeskalaen videreføres for den eksisterende bebyggelsen og vil også være gjeldende for den nye bebyggelsen i planområdet.
Detaljering og uttrykk på ny bebyggelse tillates i moderne, knappe detaljer, men boligene skal ha samme materialer som og fargesettes etter fargepalett fra eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det vil si at byggene på de nye boligtomtene skal ha saltak med rødlig taksten, fasaden skal være i hvit eller rød farge som tradisjonelt for

bebyggelsen i området. Det tillates også farger i lyse gråsjatteringer. Det tillates støttemurer og delfasader mot terreng med overflater i betong, betongstein, stein eller med puss.

Illustrasjonsplanen viser en løsning med parkering lagt i garasjer delvis under terreng. Løsningen utnytter terrengfallet på tomtene og minsker antall bygg innenfor planområdet.

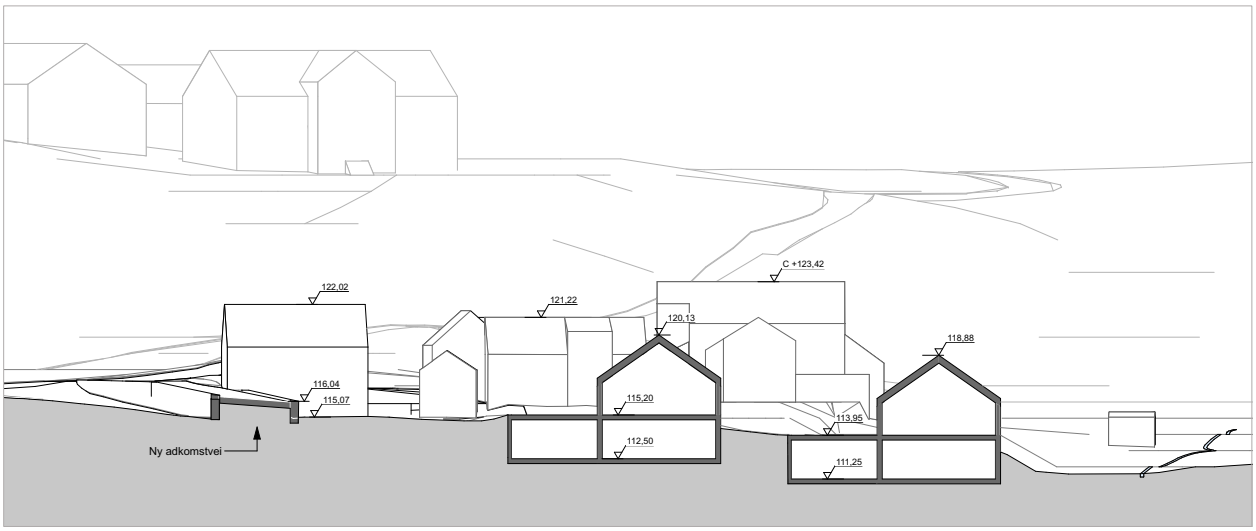


Fig. 16 Tverrsnitt gjennom ny bebyggelse. (Bebyggelsen på Mariero gård ses på høyden i bakgrunnen.)

Gesims- og mønehøyden for bebyggelsen er i henhold til kommuneplanens bestemmelser for boligkategori B. Boligene tillates med inntil to etasjer over terreng samt underetasje der terrenget ligger til rette for det. Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 m beregnet i henhold til TEK 17. Mønehøyden skal for bebyggelse på boligtomt 2 ikke overstige kote + 120,2. For boligtomt 3 skal mønehøyden ikke overstige kote + 119,0.

Ved etablering av frittliggende garasje, uthus og lignende skal gesimshøyden ikke overstige 3,0 m beregnet i henhold til TEK 17. Dersom garasjen blir en del av boligens bygningskropp gjelder samme høydebestemmelser som for boligen.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Det tillates takvinduer. Ved etablering av takopplett og arker gjelder beregning av gesimshøyder som beskrevet i TEK 17.

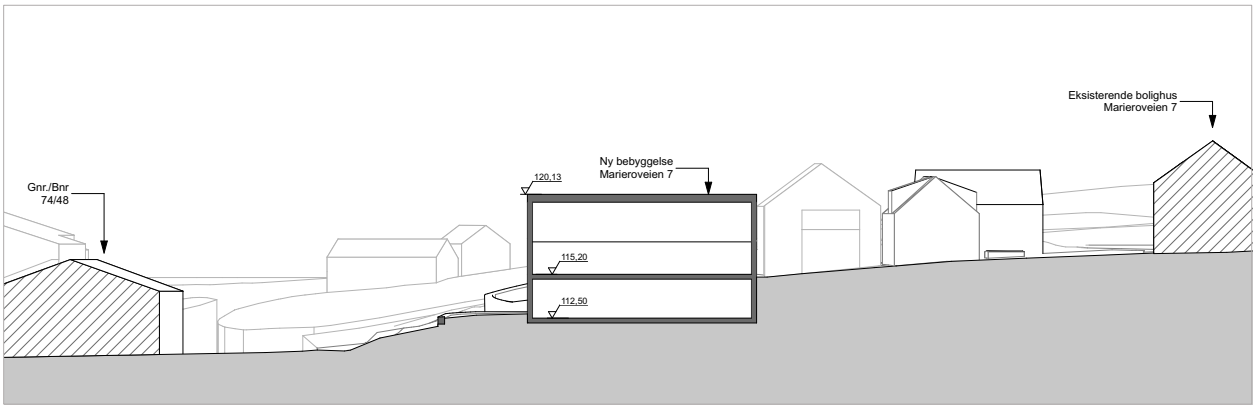


Fig. 17 Lengdesnitt gjennom ny bebyggelse på tomt 2.

Parkering

Det skal avsettes plass til garasje og parkering på terreng på hver enkelt tomt i henhold til kommunens veinormal fra 2010. Det vil si at det for eneboliger skal avsettes plass til minimum 3 biler hvorav 2 må være i garasje. Ved etablering av eventuell sekundærbolig på inntil 80 m^2 BRA må det avsettes plass til ytterligere en parkeringsplass på terreng. Parkeringsplasser på terreng regnes ikke med i tomtens utnyttelse.

Terrengtilpasning og støttemurer

Det eksisterende terrenget innenfor planområdet har en stor fylling sentralt. Det tillates at denne benyttes til å legge

garasjer delvis under terreng. Det tillates støttemurer langs adkomstvei til de to nye boligtomtene for å sikre bredde og stigningsforhold i henhold til kommunens veileder for vei- og gateutforming. Det tillates også støttemurer for å sikre adkomst til bolig og garasje fra adkomstvei. Det tillates også støttemurer ved boligene for å skape gode utearealer på den skrånende eiendommen. Støttemurer skal være i naturstein, betong eller betongstein. Det tillates terrengfyllinger på vestsiden av intern adkomstvei for å minimere høyden på støttemur mot intern adkomstvei. Dette vil i praksis si en utvidelse av den eksisterende fyllingen sentralt på eiendommen.

Massebalanse

Det skal planlegges for mest mulig massebalanse innenfor planområdet. Dersom masser ikke kan gjenbrukes innenfor planens avgrensning skal slike overskuddsmasser leveres til godkjent deponi/mottak.

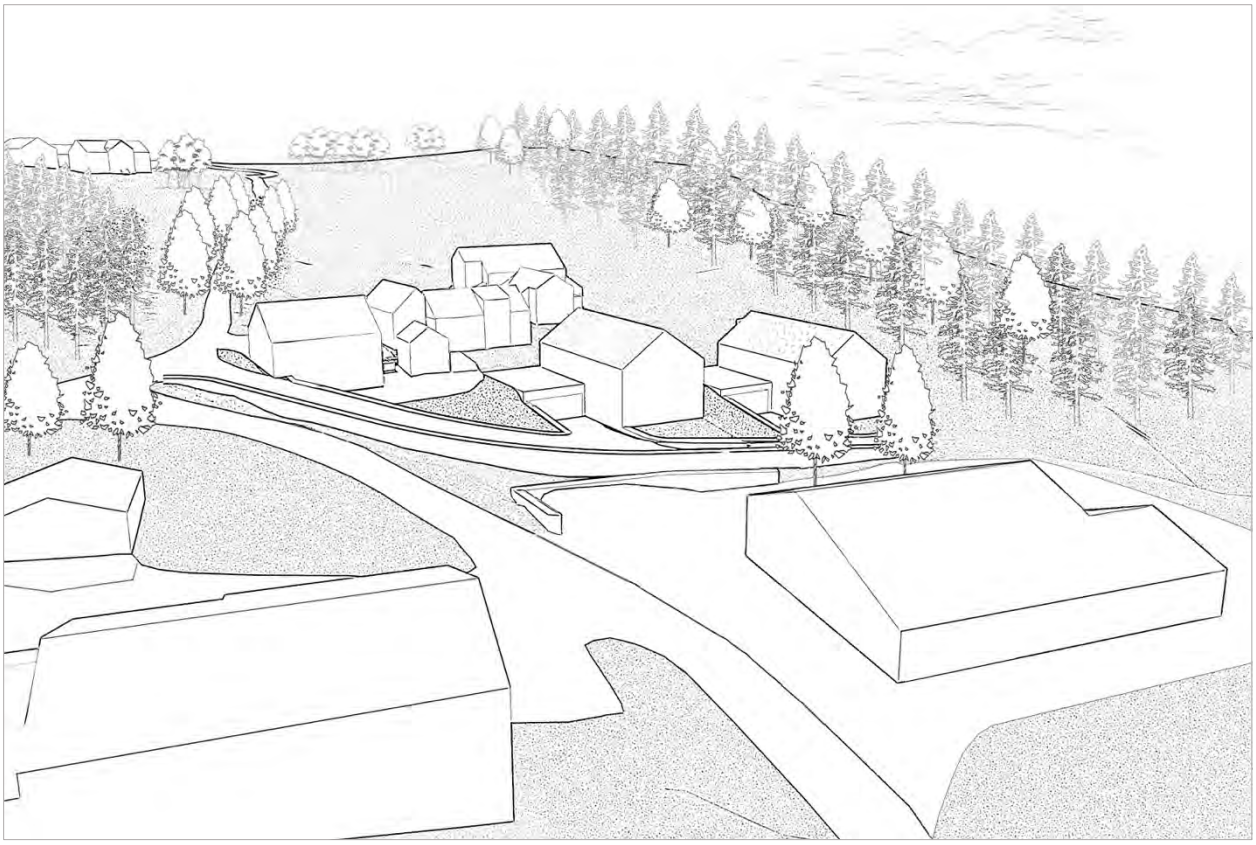


Fig. 16 Illustrasjon av eksisterende og ny bebyggelse sett fra øst.

1.4.4 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Del av planområdet ligger innenfor hensynssone grønnstruktur/naturmiljø/vassdragssoner i kommuneplanen – H540_2. Dette gjelder hensynssonen langs bekken. Denne hensynssonen videreføres, men reduseres etter faglig vurdering i planforslaget. Som vedlegg 7 følger rapport fra geolog på overvann og flomsoner.

Det legges opp til at mest mulig av eksisterende grøntareal og vegetasjon bevares. Ny bebyggelse legges i en del av planområdet som består av plen, delvis på fylling. Med unntak av to trær i øst og to trær ved avkjøringen til den nye adkomstveien beholdes alle trær og større busker innenfor planområdet ved gjennomføring av illustrert tiltak. Eksisterende kantvegetasjon langs bekken skal bevares.

Det skal avsettes privat uteoppholdsareal på hver tomt på minimum 200 m^2 for hoveddel og minimum 50 m^2 for sekundærdel. Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Dette er i henhold til bestemmelser i kommuneplanen. Uteoppholdsareal tillates lagt til hensynssone langs bekk, men det er ikke tillatt med etablering av konstruksjoner som plattinger, letak, støttemurer eller terrenginngrep i denne sonen. Eksisterende hageanlegg tillates imidlertid vedlikeholdt og videreført. Siden det etableres mindre enn fire boenheter er det ikke krav om etablering av felles

lekeplass i forbindelse med planforslaget. Nærmeste lekeplass vil ligge i Julius Madsens vei og kommer i forbindelse med etablering av nye boliger der. I tillegg er det store friarealer med turmuligheter i nærområdet til planområdet.

Bebyggelsen er lagt slik at det muliggjør et felles tun mellom boligene.

Det er foretatt en biologisk registering som ikke påviste noen vernebehov i forhold til verdifulle naturtyper eller arter, se vedlegg 5. Det er heller ikke avdekket rødlistearter med unntak av noen tilfeller i etablerte bed i hagen. Det er derfor ikke planlagt noe tiltak for å bevare eller sanere vegetasjon på eiendommen.

1.4.5 Adkomst og trafikkløsninger

Marieroveien er detaljregulert fra Vollenveien til ca. 20 meter forbi krysset ved Julius Madsens vei. Dette planforslaget regulerer Marieroveien videre frem til og langs med gnr./bnr. 73/14 (Marieroveien 7). Selve Marieroveien ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og det er ønske fra både forslagsstiller og kommunen om at det gjøres minst mulig inngrep og endringer på denne. Dette ivaretas ved at veibredden kun reguleres til dagens kjørebanebredde. Eksisterende kjørebanebredde innenfor planområdet er fra ca. 2,3 m til ca. 3,9 m. Bredden på kjørebanen er målt på kommunens digitale kart. Eksisterende dekke, et enkelt asfaltdekke, videreføres. Dette er ikke i tråd med kommunens veinorm, men her anses vernehensynet knyttet til kulturmiljøet i området som viktigere enn veinormen. Marieroveien forblir privat med privat drift innenfor planområdet. Den delen av Marieroveien som ligger innenfor planområdet vil etter boligutviklingen være adkomst for ca. 15 boliger.

Fig. 17 Illustrasjon av bebyggelse i Marieroveien 7 og Marieroveien 5 sett fra adkomst langs Marieroveien. Planlagt bebyggelse er vist midt på illustrasjonen.

Boligeiendommen Marieroveien 7 har i dag adkomst fra Marieroveien over gnr./bnr. 73/16. Denne adkomsten videreføres for den eksisterende bebyggelsen. Det etableres ny adkomst til de nye boligene langs med tomtegrensen mot Marieroveien 5 og denne adkomsten vil også bli brukt som ny adkomst til nedre nivå av den eksisterende garasjen. Oppdragsgiver har i dag tillatelse fra nabo i Marieroveien 5 (gnr./bnr. 73/48) til å bruke deres midlertidige adkomst langs tomtegrensen for å kjøre inn til garasjens nedre nivå med traktorer, men denne adkomsten via naboeiendommen vil ikke bli videreført.

Kommunen har stilt krav i reguleringsprosessen om at den interne adkomstveien til de nye boligtomtene opparbeides i henhold til kommunens vei- og gatenorm. Dette medfører at det er regulert inn veiareal tilsvarende klasse FB, felles boligvei, for de to nye boligtomtene. Det er satt av plass til at biler opp til og med størrelse med varebil skal kunne snu inne på egen eiendom. Veikonsulent fra Norconsult AS har prosjektert veiløsningene. Tegninger på dette følger som vedlegg 11-e. I tillegg har veikonsulent fra Norconsult AS redegjort for snumulighet for større kjøretøyer, både 8m lengde og 11 m lengde, i et eget notat. Se vedlegg 8. Her konkluderes det med at det på grunn av den smale bredden på Marieroveien ikke er plass til å snu kjøretøyer over 8 m lengde innenfor planområdet, men at det finnes flere

alternativer både lenger ned og videre opp i Marieroveien hvor kjøretøy av denne størrelsen kan snu. Kjøretøy opp til 8 m lengde kan snu innenfor planområdet.

Det er satt av plass til felles renovasjon for boligene ved den eksisterende garasjen ved Marieroveien. Denne plasseringen er lett tilgjengelig for alle boligene og for renovasjonsbil med adkomst fra Marieroveien.

1.4.6 Tekniske anlegg

Både ny og gammel bebyggelse innenfor planområdet skal kobles til offentlig vann- og avløpssystem. I forbindelse med pågående boligutvikling øverst i Julius Madsens vei etableres det vann- og avløpsledninger som skal overdras til offentlig drift. Disse kobles til det kommunale nettet i Jonasmyra. Fra Marieroveien 7 vil det bli etablert nye vann- og avløpsledninger bort til Julius Madsens vei. Disse skal følge Marieroveien. Denne løsningen har blitt diskutert og avklart med kommunalteknisk avdeling i løpet av prosessen med utarbeidelse av planforslaget.

Det er i dag ikke brannvannsdekning i området og i forbindelse med byggesak for de nye boligene skal det sikres brannvann til ny brannvannskum innenfor planområdet. Det er stilt rekkefølgekrav for tekniske anlegg i bestemmelsene der tekniske anlegg må være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for de nye boligene.

Planforslaget inneholder løsning for felles oppstillingsplass for avfall. Denne er plassert og dimensjonert i henhold til renovasjonsveilederen som gjelder for Asker kommune. Felles postkassestativ foreslås også på samme sted.

1.4.7 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)

Planområdet grenser til og ligger delvis inn i hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Det er gnr./bnr. 73/16 hvor selve Marieroveien ligger som er en del av hensynssonen. Se avsnitt 1.4.5 hvor det er beskrevet hvordan veien og utformingen av denne reguleres med bevaring for å sikre kulturminnet som er knyttet til bebyggelse og landskap rundt Mariero Gård. Selv om eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet ikke ligger innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø er det viktig at denne bebyggelsen ikke bryter med det som er byggeskikken i området. Det er også viktig at den ikke blir dominerende i forhold til den fredete bebyggelsen på Mariero Gård. Dette er søkt ivaretatt ved at størrelse, takform, materialitet og farger videreføres for ny bebyggelse i planforslaget. Dette vil også gi utforming og arkitektoniske kvaliteter som er godt avstemt med annen bebyggelse i området og Vollen forøvrig.

I nærområdet til planområdet er det flere kulturminner og fornminner. Planlagt tiltak vil ikke ha negativ innvirkning på disse. Det er foretatt en arkeologisk feltregistrering på eiendommen, og det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner som kan komme i konflikt med planforslaget. Se vedlegg 6.

I SEFRAK er det registrering på bolighus, uthus og brønn på eiendommen Marieroveien 7. Disse er har egne faktaark, se vedlegg 9. Eksisterende bebyggelse og brønn er ikke direkte berørt av planforslaget, og beholdes slik de står i dag. Det legges imidlertid opp til en mulig utvidelse av eksisterende boligbygg. I likhet med de nye boligbyggene skal denne utvidelsen underordne seg det eksisterende bygningsmiljøet. Det er knyttet egne bestemmelser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Dette for å sikre rammer for ny bebyggelse i tilfelle brann eller ved ønske om fremtidig riving og nybygg.

Planforslaget medfører ellers ingen endringer i status for naturmangfold eller endringer i landskapskarakter. Planlagt bebyggelse bygges mellom eksisterende bebyggelse på eiendom 73/14 og 73/58 (Marieroveien 5), og vil således ikke flytte yttergrensene for utbredelse av bebyggelse i landskapet.

Det illustrerte planforslaget tilpasser seg landskapet og utnytter terrengfallet innenfor planområdet til å kunne legget deler av bebyggelsen delvis under terreng. Planforslaget legger opp til å bevare mest mulig vegetasjon og planbestemmelsene sikrer bevaring av kantvegetasjon langs bekken.

1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Planforslaget medfører ingen endringer i eksisterende situasjon hva gjelder utformingen av Marieroveien. Med tanke på antall brukere og forventet trafikk anses dette å være en forsvarlig løsning med utforming og stigningsforhold som

er brukbare for flest mulig. Intern adkomstvei til de nye boligene vil bli utformet i henhold til kommunens vei- og gatenorm. De tre boligene med tilhørende tomter og uteoppholdsareal har ikke krav til utforming i henhold til standarden om universell utforming. Dersom alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet skal boligene i henhold til bestemmelsene i TEK utformes som tilgjengelige boenheter.

1.4.9 Rekkefølgekrav

Det er i reguleringsbestemmelse fastlagt rekkefølgekrav som fastsetter at vei, adkomst, tilkobling til offentlig vann- og avløp og at etablering av tilstrekkelig slokkevann eller tilsvarende godkjent løsning skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest på boligene.

1.5 Alternative løsninger

Forslagsstiller har arbeidet med ulike konsepter og alternative løsninger for utforming av planområdet. Dette går på inndeling av eiendommer, plassering av og størrelse på bygg, adkomstløsninger og utforming av vei.

Det har blant annet vært en prosess hvor det ble sett på muligheten for felles adkomstløsning med Marieroveien 5 slik at man kunne unngå så mange avkjøringer tett på hverandre fra Marieroveien. Nabo i Marieroveien 5 ønsket ikke å binde seg til en løsning hvor deres midlertidige adkomst langs tomtegrensen til Marieroveien 7 ble permanent forankret i en detaljregulering.

I tillegg har det vært jobbet med en løsning hvor Marieroveien ble regulert med 6 m veiareal. Denne løsningen ble satt til side av hensynet til bevaring av kulturmiljøet i tilknytning til Mariero Gård, som både forslagsstiller og planavdelingen anser som et viktigere hensyn enn å følge kommunens vei- og gatenorm for denne private veien.

Det har også vært jobbet med alternative løsninger med tanke på trasévalg for etablering av påkobling til offentlig vann- og avløp. Gjennom prosessen med utarbeidelse av planforslaget har forslagsstiller i samråd med kommunalteknisk avdeling kommet frem til at den beste løsningen, med dagens utgangspunkt, er å legge vann- og avløpsledninger langs med Marieroveien og til påkoblingspunkt i Julius Madsens vei. Dette er ikke regulert gjennom plankart og bestemmelser, og vil bli ivaretatt gjennom byggesak.

2 ANALYSER OG UTREDNINGER

Det er gjort registrering av biologisk mangfold og arkeologisk registrering. I tillegg er det gjort en geologisk vurdering av grunnforhold, overvannshåndtering og bekkens funksjon som eventuell flomvei. Nedenfor følger oppsummering av disse analysene og utredningene.

2.1 Registrering biologisk mangfold

BioFokus foretok i 2015 en biologisk kartlegging av planområdet. Se vedlegg 5, datert 21.12.2015. I rapporten er det oppsummert at det ikke er avdekket prioriterte naturtyper, rødlistearter eller fremmede arter (med unntak av hageplanter i opparbeidede bed). Tomten består i sin helhet av bebygd og sterkt endret mark. På bakgrunn av tomtens tilstand har ikke BioFokus brukt mye tid på å lete etter fremmede arter.

2.2 Arkeologisk registrering

I november 2018 foretok Akershus Fylkeskommune en arkeologisk feltregistrering på eiendommen. Det ble da ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Se vedlegg 6, datert 24.08.2019.

2.3 Geologisk vurdering

Geolog i firmaet Skred AS har vært på befaring og laget en rapport som omhandler forhold knyttet til overvannshåndtering og potensiell flom innenfor planområdet. Se vedlegg 7, datert 11.03.2019. Geolog har gjort flomfarevurdering av bekken og har kommet frem til at den nordre delen av eiendommen er utsatt for en fremtidig 200-årsflom. Dersom bebyggelse legges innenfor denne faresonen foreslås det at terreng heves lokalt, da med en ekstra sikkerhetsmargin på 0,2 m. Geolog beskriver også at det oppstrøms for planområdet ikke er noe definert bekkeløp og at vannet fordeler seg over landbruksarealet. For å sikre bebyggelsen innenfor planområdet mot flom anbefales det å etablere avskjærende tiltak i form av en voll eller grøft i planområdets nord-vestre hjørne for å sikre at overvann/flomvann fra arealer oppstrøms ledes mot bekkeløpet.
Videre skriver geolog at grunnforholdene er lite egnet til infiltrasjon og at det derfor må gjøres tiltak for å fordrøye og infiltrere overvann på egen grunn. Det foreslås en vegetert grøft langs intern adkomstvei samt fordrøyningsområder tilknyttet hver bolig.

2.4 Vurdering av kulturminner

Det er registret kulturminner på eiendommen i form av tre oppføringer i Sefrak-registeret. I tillegg grenser planområdet til et kulturlandskap som har status hensynssone bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i området hvorav den nærmeste ligger i krysset Marieroveien x Julius Madsens vei.

2.5 Steds- og landskapsanalyse

Det er ikke utarbeidet egen steds- og landskapsanalyse, men i planbeskrivelsen er det beskrevet, vurdert og analysert elementer som er relevante for planforslaget.

3 KONSEKVENSER

3.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er i henhold til avtale med kommunens planavdeling ikke utarbeidet egen ROS-analyse, men relevante punkter for vurdering av risiko- og sårbarhet knyttet til planforslaget er beskrevet og vurdert tidligere i planbeskrivelsen.

Det er ikke avdekket spesielle forhold som vil kreve tiltak utover det som er vanlig for gjennomføring av utbygging av frittliggende boliger.

Det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Planforslaget i seg selv medfører få, om noen, endringer for omgivelsene. Trafikkbildet og derved ulykkessituasjonen er nær uendret. Tiltak mot radongass er et normalt tiltak i henhold til teknisk forskrift.

3.2 Konsekvenser for barn og unge, lek- og uteoppholdsarealer

Det utløses ikke rekkefølgekrav om bygging av skole da planområdet forutsetter maksimalt 2 nye boliger.

Kravet til uteoppholdsarealer per boligtomt er oppfylt med uteoppholdsarealer med gode solforhold i private hager og på terrasser. Totalt vil arealer for privat og felles uteoppholdsareal overstige arealkravet til uteopphold per eiendom, så selv om en del av arealene er brattere enn 1:3 på noen av tomtene på grunn av det naturlige terrenget, vil tilbudet bli godt. Eiendommene ligger nært til skog og mark som er aktivt brukt som rekreasjons- og turterreng for innbyggerne i Vollen. Ved å legge til rette for nye boliger innenfor planområdet vil det muliggjøre at barn får bo i umiddelbar nærhet til store natur- og friområder.

3.3 Energi og klima

De nye boligene vil bli energieffektive etter dagens standard og bygges ut etter krav i byggeteknisk forskrift TEK17 (eller nyere). Dette gjelder valg av energi- og oppvarmingsløsninger så vel som byggemetode og materialvalg.

3.4 Trafikk og teknisk infrastruktur

Trafikktallene vil øke marginalt med to nye eneboliger. Forslagsstiller anser derfor at behov for trafikkanalyse ikke er tilstede. Planforslaget omfatter også en del av Marieroveien, men av hensyn til kulturmiljøet i området sør og vest for planområdet vil ikke Marieroveien bli oppgradert i henhold til kommunens norm for vei- og gateutforming. Vegbredde reguleres til eksisterende kjøredekkekant og dagens dekketype, med enkel asfaltstandard, videreføres.

Planområdet vil få nytt anlegg med vann- og avløpsledninger som skal kobles på det offentlige nettet i Julius Madsens vei. Det vil bli lagt nytt strekk med brannvann til ny kommunal kum inne på området. Det vil også bli lagt nye jordstrekk med føringer for elektrisitet. Eksisterende bebyggelse kan koble seg på både vann- og avløpsledninger og nye elektriske føringer.

3.5 Estetikk

Helt generelt innebærer planen at området fortettes, og at ny bebyggelse oppføres på eiendommene. Det er forutsatt at husene med tilhørende anlegge tilpasses godt i terrenget og til eksisterende bebyggelse i nærområdet.
Det er lagt vekt på byggenes plassering og utforming. Formspråk og materialer som kjennetegner bebyggelsen i området er videreført gjennom bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse får småhuskarakter og trekledning med rød eller hvit farge samt rød taksten. Gul farge på kledning er bevisst utelatt for at ikke bebyggelsen skal konkurrere i farge med den verneverdige bebyggelsen på Mariero Gård. Utbyggingen vil føre til en fortetting av området, men de nye tomtene legges mellom allerede etablert bebyggelse og virkningen den nye bebyggelsen har på opplevelsen av landskapet og kulturmiljøet vil være svært liten.

3.6 Massebalanse/-håndtering

Grunnen i planområdet er for 73/14 er i hovedsak løsmasser. Det vil være noe behov for oppfylling ved bygging av vei, men også noen gravearbeider i terrenget. For boligutbyggingen vil det antagelig bli noe uttak av masse på tomter for å tilpasse boligen til terrengform. Jordlaget vil kunne brukes som topplag.

3.7 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

4 MEDVIRKNING

4.1 Kunngjøring og varsling

Planen ble første gang kunngjort 01.04.2016 i Asker og Bærum budstikke, og på Asker kommune og Frost arkitekters nettside. Naboer, offentlige myndigheter og rettighetshavere ble varslet ved brev av 29.03.2016. Etter at uttalelsene fra denne varslingen ble drøftet, ble planen satt på vent inntil reguleringsplanen for Julius Madsens vei 2 og 3 var ferdig saksbehandlet i februar 2018. Denne avgjørelsen ble basert på Statens Vegvesens, Fylkesmannens og Akershus fylkeskommunes tilbakemelding om at reguleringsplanene for Julius Madsens vei og Marieroveien 7 ville bli sett under ett. Dersom reguleringsplanene ble sett under ett ville antall nye boliger overstige ti, og det ville utløse krav om å bedre bussfremkommeligheten langs Slemmestadveien og Røykenveien.

Pga. tiden som gikk mellom førstegangs varsling og gjenopptagelse av plansaken, måtte planen varsles på nytt. Planen ble for andre gang kunngjort 26.10.2018 i Asker og Bærum budstikke, og på Asker kommune og Frost arkitekters nettside. Naboer, offentlige myndigheter og rettighetshavere er varslet ved brev av 29.10.2018 i henhold til liste utarbeidet av kommunen. Det ble gitt frist på innspill på oppstart av planarbeid til 12.12.2018.

I løpet av planprosessen har det vært avholdt møter og gjort direkte avklaringer med både planavdelingen og representanter for de forskjellige seksjonene under kommunalteknisk avdeling. Dette har dannet grunnlaget for foreslått løsninger for både bebyggelse, veiutforming og vann- og avløptilkobling.

Det har også blitt avholdt møte med nabo i Marieroveien 5 for å se på alternative løsninger for adkomstvei og vann- og avløpsrør til de nye boligene.

4.2 Tidligere politiske vedtak

Eiendommen ble avsatt til boligområde for frittliggende småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel første gang i 2014. Ved rullering av kommuneplanen i 2018 ble formål til boligområde for frittliggende småhusbebyggelse opprettholdt.

4.3 Forhåndsuttalelser

Ved siste varsling av oppstart av regulering ble det opplyst om at planforslaget ikke er endret siden 2016. På bakgrunn av dette er innspill fra 2016 tatt til ny vurdering dersom det ikke har kommet nye merknader som erstatter tidligere innspill. Både Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommune viser til tidligere innspill fra 2016 og påpeker at disse fortsatt er aktuelle i tillegg til nye kommentarer.

4.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Etter varsling i 2016 kom det inn 3 uttalelser til planforslaget. Ny varsling i 2018 fikk 7 uttalelser.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Fylkesmannen i Oslo og Akershus	29.12.2018 og 22.4.2016
2		Akershus fylkeskommune	12.12.2018 og 25.4.2016
3		Statens vegvesen	13.11.2018
4		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.10.2018
5		Landbrukskontoret i Asker kommune	10.12.2018
6		Hafslund	20.4.2016
7	73/22 og 16	Boxs arkitektstudio på vegne av Gisle Gaard AS	11.12.2018
8	73/48	Nabo i Marieroveien 5 ved eier Gerd Nilsson	15.11.2018

Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

Fylkesmannen:
I 2016 kom Fylkesmannen med påstand om å se planforslag i samlet vurdering med annet planforslag i Julius Madsens vei. Dette bortfaller nå siden planforslaget i Julius Madsens vei er vedtatt. Fylkesmannen fraråder denne gang Asker kommune om å gå videre med planforslaget. Bakgrunnen for dette er at de mener planen er i strid med de statlige planretningslinjene for bolig- areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport samt signaler fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om at utvikling av Heggedal skal prioriteres før Vollen. Viser videre til vurdering gjort av Statens Vegvesen og Akershus Fylkeskommune som sier at bussens fremkommelighet langs Slemmestadveien og Røykenveien ikke er sikret i fremtiden. Innspill fra 2016 kommenterer også at boligutvikling i dette området ikke bygger opp under en konsentrert utvikling av Vollen, men vil bidra til en uheldig utvidelse av bebyggelsen.

Akershus Fylkeskommune:
Fylkeskommunen varslet i 2016 innsigelse på grunn av utvikling av mer enn 10 enheter sett i sammenheng med varsel om oppstart planforslag i Julius Madsens vei. Dette bortfaller nå siden planforslaget i Julius Madsens vei er ferdig behandlet og vedtatt. Det ble i 2016 også anbefalt at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidlig i planprosessen slik at det ikke gjøres unødige inngrep i arealer som er naturlig egnet til lek og opphold. I innspillet fra 2018 påpeker fylkeskommunen at den foreslåtte utbyggingen ikke bidrar til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport og at det vil legge press på et allerede tungt trafikkert veinett. Videre viser de til at planområdet ligger i tilknytning til et sårbart kulturlandskap med store kulturminneverdier, blant annet det fredete anlegget på Mariero Gård. De påpeker også at deler av planområdet er avmerket som hensynssone grøntstruktur i kommuneplanens arealdel. I innspillet kommenterer også fylkeskommunen de Sefrak-registrerte kulturminnene innenfor planområdet. De anbefaler at det redegjøres for disse kulturminnene i planarbeidet og anmoder om at kommunen vurderer hvorvidt de eksisterende bygningene skal gis vern. Det ble gjennomført arkeologisk registrering av planområdet 19.11.2018, og det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner. Videre skriver fylkeskommunen at det varslede planområdet er i konflikt med det automatiske fredede kulturminnet i krysset mellom Marieroveien Julius Madsens vei. Det bes om at planforslaget ikke endrer på eksisterende hensynssone rundt dette kulturminnet. Det foreslås at grensen for planforslaget til Marieroveien 7 trekkes lenger mot nordvest slik at det blir en naturlig fortsettelse av den nylig vedtatte reguleringen i Julius Madsens vei.

Statens vegvesen:
Har ingen konkrete merknader, men gjør oppmerksom på at det kan komme merknader når de mottar planen til offentlig ettersyn.

Norges vassdrags- og energidirektorat:
Innspillet er et generelt innspill hvor de viser til forskjellige veiledere og nettsider med blant annet kartdatabaser som bør benyttes som underlag for planarbeidet.

Landbrukskontoret i Asker kommune:
Ingen kommentar til den delen som er avsatt til boligformål. Anmoder videre på det sterkeste at det fulldyrkede jordet øst for Marieroveien beholdes i sin helhet.

Hafslund nett:
Standard tekst om krav om avsatt plass til trafo. I utgangspunktet ikke behov for trafo ved færre enn 7 nye boligenheter. Tiltakshaver må eventuelt dekke kostnader.

Gisle Gaard AS:
Boxs Arkitektstudio har på vegne av Gisle Gaard AS kommet med innspill til varslet oppstart av plansak. Gisle Gaard ønsker å utvikle sin eiendom med gnr./bnr. 73/22 til boligformål og vil gjerne ha en felles utvikling sammen med Marieroveien 7. De ber om at planoppstart for Marieroveien 7 utsettes inntil det er inngått en samarbeidsavtale mellom grunneierne.

Marieroveien 5a:
Viser til at varslingsannonsen viser en tykk strek med planavgrensning inne på deres eiendom. Ber om at deres eiendom ikke inngår i planforslaget og at de ikke samtykker til at deler av deres tomteareal innenfor gnr./bnr. 73/48 disponeres innenfor planområdet.

4.3.2 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Forslagsstiller mener at en utvikling med to nye boligtomter utgjør en marginal vekst utenfor kommunens vedtatte satsningsområder for boligutvikling. En moderat boligutvikling i Vollen vil kunne gi positive virkninger i form av bedre næringsgrunnlag for de lokale bedriftene i Vollen. I tillegg ligger planområdet slik til at det, like vel som å benytte Slemmestadveien som kommunikasjonsvei, vil være aktuelt å reise til Heggedal og benytte kommunikasjonsmulighetene videre nord- eller sydover derfra. Utvidelsen av bebyggelsen i Vollen skjer allerede gjennom en rekke prosjekter med småhusbebyggelse. Ved å ikke bygge for tett, men tillate noe boligutvikling i randsonene vil det skape mindre press på de mer sentrale områdene av Vollen og dermed vil det være lettere å opprettholde det grønne preget i Vollen. Den foreslåtte bebyggelsen ligger mellom annen bebyggelse og utvider ikke sonen for det bebygde arealet i Vollen. I tillegg ligger planområdet mellom to frodige landskapsrygger og vil ikke gi vesentlig utslag for fjernvirkningen.

Akershus Fylkeskommune
Det er ikke gjort unødige inngrep i forhold til arealer som er naturlig egnet til lek og opphold. Videre mener forslagsstiller at den foreslåtte utbyggingen med kun to nye boligtomter har liten påvirkning på målene i regional plan for areal og transport og at boligutviklingen vil legge marginalt med press på et allerede tungt trafikkert veinett. Som nevnt tidligere ligger planområdet slik til at det, like vel som å benytte Slemmestadveien som kommunikasjonsvei, vil være aktuelt å reise til Heggedal og benytte kommunikasjonsmulighetene videre nord- eller sydover derfra. Når det gjelder nærhet til kulturlandskapet og kulturminnene der vil ikke planforslaget medføre vesentlige endringer for dette. Ny bebyggelse legges mellom eksisterende bebyggelse og underordner seg denne. Høydeforskjellen i terrenget brukes aktivt for å redusere byggenes opplevde størrelse. Videre medfører reguleringen at størrelse og utforming av Marieroveien sikres videreført som del av kulturmiljøet. På bakgrunn av kommunens egen registrering av eksisterende bebyggelsen er ikke denne gitt vernestatus. For å sikre at eventuelle tilbygg til eller nyoppføring som erstatning for eksisterende bebyggelse blir i henhold til dagens plassering, størrelse og formspråk egne planbestemmelser for den eiendommen disse byggene blir liggende på. Planforslaget vil ikke medføre tiltak nær det automatisk fredete kulturminne ved krysset mellom Julius Madsens vei og Marieroveien. Hensynssonen rundt dette kulturminnet vil ikke bli berørt av planforslaget. Forslagsstiller mener derfor at planforslaget er ikke i konflikt med dette kulturminnet.

Statens vegvesen:
Forslagsstiller vil svare på eventuelle merknader etter perioden for offentlig ettersyn.

Norges vassdrags- og energidirektorat:
Forhold knyttet til overvann og bekk er ivaretatt gjennom planforslaget.
Dersom det kommer merknader etter perioden for offentlig ettersyn vil forslagsstiller svare på disse.

Landbrukskontoret i Asker kommune:
Den allerede regulerte delen av Marieroveien ligger delvis inn på området med dyrket mark som landbrukskontoret viser til i sitt innspill. Det vil være behov for en overgang og tilpasning til den eksiterende delen av Marieroveien. Bredde og trasé for Marieroveien er bevares gjennom reguleringen, og dermed sikres størst mulig ivaretakelse av området med dyrket mark øst for Marieroveien.

Hafslund nett:
Forslagsstiller har ingen kommentarer til Hafslund Netts merknad.

Gisle Gaard AS:
Eiendommen med gnr./bnr. 73/22, som Gisle Gaard ønsker å utvikle, er avsatt til formål LNF i gjeldende kommuneplan. Neste rullering av kommuneplanen vil ikke bli varslet igangsatt før kommunesammenslåingen av kommunene Røyken, Hurum og Asker er gjennomført 01.01.2020. Dette betyr at det tar lang tid før eiendommen til Gisle Gaard eventuelt blir avsatt til boligformål i kommuneplanen og enda lengre tid til det kan settes i gang detaljregulering. Siden det er høyst usikkert om og når gnr./bnr. 73/22 vil bli endret til boligformål mener vi at det ikke er grunnlag for å kreve at disse to eiendommene skal ses i sammenheng.

Marieroveien 5a:
Planforslaget ligger i sin helhet utenfor eiendommen gnr./bnr. 73/48. Merknad fra nabo i Marieroveien 5a er med det tatt til følge.

DOKUMENTASJON/VEDLEGG

Til saken vedlegges:

1. Forslag til plankart, datert 31.03.2020
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2020
3. Kopi av varslingsbrev og annonse
   Vedlegg 03-a Kopi av varslingsbrev, datert 29.10.2018
   Vedlegg 03-b Kopi av kunngjøringsannonse regulering fra Asker og Bærum Budstikke 26.10.2018
4. Kopi av forhåndsuttalelsene
   Vedlegg 04-a1 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2018
   Vedlegg 04-a1 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2016
   Vedlegg 04-b1 Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune, 2018
   Vedlegg 04-b2 Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune, 2016
   Vedlegg 04-c Uttalelse fra Statens Vegvesen,
   Vedlegg 04-d Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat
   Vedlegg 04-e Uttalelse fra Landbrukskontoret i Asker kommune
   Vedlegg 04-f Uttalelse fra Boxs arkitektstudio på vegne av Gisle Gård AS
   Vedlegg 04-g Uttalelse fra nabo Gerd Nilsson i Marieroveien 5a
5. Biofokus vurdering av biologisk mangfold
6. Fylkeskommunens rapport etter arkeologisk feltregistrering
7. Notat fra geolog i Skred AS
8. Notat fra veikonsulent i Norconsult AS
9. SEFRAK-registreringer på eksisterende bygg
10. Kommunens vurdering av SEFRAK-registreringer
11. Illustrasjoner
    Vedlegg 11-a Situasjonsplan
    Vedlegg 11-b Illustrasjonsplan
    Vedlegg 11-c Snitt A og Oppriss øst
    Vedlegg 11-d Snitt B og Oppriss Nord
    Vedlegg 11-e 3d-illustrasjoner
    Vedlegg 11-f Veitegninger
12. SOSI-dokumenter
    Vedlegg 12-a SOSI plankart
    Vedlegg 12-b SOSI kontrolldokument

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING MARIEROVEIEN 7, GNR./BNR. 73/14 OG DEL AV GNR./BNR 73/16 OG GNR./BNR. 73/22.
DATO: 31.03.2020
TILHØRENDE PLANKART DATERT: 31.03.2020

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for moderat boligutvikling med to nye boligtomter hvor ny bebyggelse og ny infrastruktur underordner seg det kulturhistoriske miljøet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse, topografi og vegetasjon.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til:

BFS Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:
- Boliger – Tomt 1, frittliggende boliger
- Boliger – Tomt 2 og 3, frittliggende boliger

BRE Renovasjonsanlegg

SV Veg

SKV Kjøreveg

GF Grønnstruktur

H Hensynssoner:
- H570 Hensynssone - bevaring kulturmiljø
- H540 Hensynssone - vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser / rekkefølgebestemmelser

3.1 Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter skal det foreligge dokumentasjon på løsninger for adkomstvei, tilkobling til offentlig vann- og avløp og tilstrekkelig tilgang på slukkevann i henhold til kommunens retningslinjer.

3.2 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som skal vise:

- Ny bebyggelses plassering
- Eksisterende og nye koter
- Eventuelle støttemurer og trapper
- Adkomstvei, manøvreringsareal og parkeringsplasser

- Planlagt løsning for overvannshåndtering og flomsikring
- Renovasjonsløsning
- Uteoppholdsareal
- Vegetasjon som bevares og evt. vegetasjon som fjernes

Forstøtningsmurer ved intern adkomstvei tillates oppført i betong, betongstein eller naturstein. Høyder, materialbruk og beplantning skal vises på tegninger og godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak. Støttemurer langs intern adkomstvei SKV tillates utført i høyde maks 0,3 m over ferdig dekke på vei. Høye støttemurer skal sikres mot fallulykker med åpent rekkverk utført i tre eller stål. Farge på rekkverk skal være hvit, mørk grå eller naturfarger.

3.3 Før igangsettingstillatelse kan gis for adkomstvei og vann- og avløpsrør skal det foreligge godkjente tekniske planer.

3.4 Intern adkomstvei og felles renovasjonsløsning, som vist plassert på plankartet, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nye boliger.

§ 4. Område for frittliggende boliger.

4.1 For tomt 1 gjelder følgende:
Området kan bebygges med frittliggende bolig med eventuelt tilhørende garasje og uthus. Det tillates etablert en integrert eller frittliggende sekundærbolig på maks 80 m^2 BRA.

Det tillates ikke fradeling av flere tomter fra tomt 1.

Regulert byggegrense som vist på plankartet gjelder for nybygg.

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA er 20% av tomtens nettoareal avsatt til boligformål.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av % BYA. For sekundærbolig skal P-plass vises på utomhusplanen, men tas ikke med i beregning av % BYA.

Bolig tillates med gesimshøyde på inntil 5,5 m. Sekundærbolig tillates med gesimshøyde på inntil 4,5 m. Garasjer og uthus kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m. Høyder beregnes ut fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget i henhold til TEK 17. Møne på hovedhus skal ikke overstige kote +124,0.

Eksisterende bebyggelse på eiendom 73/14 tillates revet og eller ombygget.

Ved nybygg på tomt 1 skal bebyggelse ha trekledning i fasaden i tradisjonell rød eller hvit farge. Det tillates også farger i lyse gråtoner. Tak skal ha saltaksform og takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader. Tak skal tekkes med rødlig takstein.

4.2 For tomtene 2 og 3 gjelder følgende:
Området kan bebygges med en frittliggende bolig på hver tomt med eventuelt tilhørende garasje og uthus. For begge boligene tillates en integrert sekundærbolig på maks 80 m^2 BRA.

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA er 20% av tomtens nettoareal avsatt til boligformål.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. For sekundærbolig skal P-plass vises på utomhusplanen, men tas ikke med i beregning av %-BYA.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6 m i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng i henhold til TEK17 §6-2. Maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 7m.

Maks mønehøyde på tomt 2 er kote +120,2.

Maks mønehøyde på tomt 3 er kote +119,0.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 40 grader. Tak skal tekkes med rødlig takstein. Bebyggelsen skal ha trekledning i fasaden i tradisjonell rød eller hvit farge. Det tillates også farger i lyse gråtoner.

Garasje som ligger under terreng medregnes ikke i BYA selv om den har eksponert fasade ved innkjøring til garasjen. Bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng, medregnes ikke i BYA.

4.3 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige store terrenginngrep unngås. Det tillates terrengtilpasninger for å etablere garasjer helt, eller delvis under terreng. Støttemurer langs intern adkomstvei SKV tillates utført i høyde maks 0,3 m over ferdig dekke på vei. Det tillates oppfylling av terreng inn mot støttemur på vestsiden av den interne adkomstveien SKV.

4.4 Nye boligbygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

4.5 Garasje og uthus over terreng kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m. Garasje som ligger under terreng eller delvis under terreng tillates plassert helt inntil tomtegrense som vist på illustrasjonsplan. For frittliggende garasjer og uthus tillates gesimshøyde på inntil 3,0 m, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

4.6 Antall sykkel- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormal fra 2010.

4.7 Det skal settes av minimum 200 m^2 MUA per bolig og 50 m^2 for sekundærboligene.

4.8 Felles renovasjonsbinge på inntil 15m^2 på felles oppstillingsplass medtas ikke i beregning av % BYA for tomten det gjelder.

4.9 Søknad om oppføring av ny bebyggelse skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

§ 5. Vei og adkomst

5.1 Marieroveien videreføres med eksisterende standard og bredde, tilsvarende den delen av veien som inngår i det fredete kulturmiljøet på Mariero. Det tillates likevel nødvendige tilpasninger i overgangen etter krysset ved avkjøringen til Julius Madsens vei, som vist på plankartet.

5.2 Område avsatt til kjøreveg SKV på plankartet gjelder ny adkomstveg til eiendommene tomt 2 og tomt 3. Denne adkomstvegen skal opparbeides som veiklasse FB i henhold til Asker kommunes veg- og gatenormal datert 04.05.2010.

§ 6. Hensynssone bevaring kulturmiljø

6.1 I område for bevaring kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Områdets særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, steingjerder og lignende skal bevares.

6.2 Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

6.3 Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.

§ 7. Hensynssone vassdrag

7.1 Område avmerket som hensynssone på tomtene 1 og 3, skal fungere som en buffersone og flomsikringssone mot bekken. Området kan benyttes som uteoppholdsareal til de tilhørende tomtene. Inngrep i terreng og vegetasjon utover nødvendig skjøtsel i henhold til retningslinjer fastsatt i utomhusplanen for området, samt lagring og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Område avmerket som grønnstruktur skal fungere som buffersone mot Marieroveien. Denne buffersonen skal sikre videreføring av det verneverdige kulturmiljøet veien ligger i.

8.2 Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor område avsatt til grønnstruktur.

8.3 Det tillates vedlikehold av eksisterende vegetasjon. Ved planting av ny vegetasjon langs veien skal ikke dette hindre sikt fra avkjøring til nærliggende eiendommer.

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Y 582150
Y 582200
X 6630550
X 6630500
X 6630450
H540
GN
Tomt 3
73/14
BFS
BYA = 20 %
Tomt1
Tomt 2
SKV
6.0
BRF
SV
GF
H570
76/7,18

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5 nr.1)

- BFS — Frittliggende småhusbebyggelse
- BRE — Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr.1)

- SKV — Kjørevei
- SV — Veg

GRØNNSTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr.1)

- GN — Naturområde
- GF — Friområde

HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)

- H 540 — Hensyn grønnstruktur (540)
- H 570 — Bevaring kulturmiljø (570)

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynssonegrense
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Avkjørsel

KARTMÅLESTOKK: 1:500

KOORDINATSYSTEM: UTM sone 32 / Euref89
HØYDEGRUNNLAG: NN2000

0 5 10 15 20 m

N

ASKER KOMMUNE

Detaljregulering for
02202018012
Strategi, næring og analyse

med tilhørende reguleringsbestemmelser (eget dokument)

NASJONAL AREALPLAN-ID:
KOMMUNENR.: 0220

PlanID:
02202018012

PRIVAT PLANFORSLAG, FORSLAGSSTILLER: **arkitektfirma** **Frost Arkitekter AS**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	UTVALGSSAKSNR.
1. gangs behandling i formannskapet:		
2. gangs behandlingi formannskapet:		
3. gangs behandling i kommunestyret:		
Kommunestyrets behandling:		

	PLANKART SIST DATERT	KOMMUNENS SAKSNR.	SAKSB. / KARTANSV.
Asker kommune - strategi, næring og analyse	31.03.2020	31.03.2020	GBJ/GH

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING
MARIEROVEIEN 7, GNR./BNR. 73/14 OG DEL AV GNR./BNR 73/16 OG GNR./BNR. 73/22.
DATO: 31.03.2020
TILHØRENDE PLANKART DATERT: 31.03.2020

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for moderat boligutvikling med to nye boligtomter hvor ny bebyggelse og ny infrastruktur underordner seg det kulturhistoriske miljøet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse, topografi og vegetasjon.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til:

BFS Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:
- Boliger – Tomt 1, frittliggende boliger
- Boliger – Tomt 2 og 3, frittliggende boliger

BRE Renovasjonsanlegg

SV Veg

SKV Kjøreveg

GF Grønnstruktur

H Hensynssoner
- H570 Hensynssone - bevaring kulturmiljø
- H540 Hensynssone - vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser / rekkefølgebestemmelser

3.1 Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter skal det foreligge dokumentasjon på løsninger for adkomstvei, tilkobling til offentlig vann- og avløp og tilstrekkelig tilgang på slukkevann i henhold til kommunens retningslinjer.

3.2 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som skal vise:
- Ny bebyggelses plassering
- Eksisterende og nye koter
- Eventuelle støttemurer og trapper
- Adkomstvei, manøvreringsareal og parkeringsplasser
- Planlagt løsning for overvannshåndtering og flomsikring
- Renovasjonsløsning
- Uteoppholdsareal
- Vegetasjon som bevares og evt. vegetasjon som fjernes

Forstøtningsmurer ved intern adkomstvei tillates oppført i betong, betongstein eller naturstein. Høyder, materialbruk og beplantning skal vises på tegninger og godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak. Støttemurer langs intern adkomstvei SKV tillates utført i høyde maks 0,3 m over ferdig dekke på vei. Høye støttemurer skal sikres mot fallulykker med åpent rekkverk utført i tre eller stål. Farge på rekkverk skal være hvit, mørk grå eller naturfarger.

3.3 Før igangsettingstillatelse kan gis for adkomstvei og vann- og avløpsrør skal det foreligge godkjente tekniske planer.

3.4 Intern adkomstvei og felles renovasjonsløsning, som vist plassert på plankartet, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nye boliger.

3.5 Felles renovasjonsbinge på inntil 15m^2 på felles oppstillingsplass medtas ikke i beregning av % BYA for tomten det gjelder.

§ 4. Område for frittliggende boliger.

4.1 For tomt 1 gjelder følgende:
Området kan bebygges med frittliggende bolig med eventuelt tilhørende garasje og uthus. Det tillates etablert en integrert eller frittliggende sekundærbolig på maks 80 m^2 BRA.

Det tillates ikke fradeling av flere tomter fra tomt 1.

Regulert byggegrense som vist på plankartet gjelder for nybygg.

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA er 20% av tomtens nettoareal avsatt til boligformål.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av % BYA. For sekundærbolig skal P-plass vises på utomhusplanen, men tas ikke med i beregning av % BYA.

Bolig tillates med gesimshøyde på inntil 5,5 m. Sekundærbolig tillates med gesimshøyde på inntil 4,5 m. Garasjer og uthus kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m
Høyder beregnes ut fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget i henhold til TEK 17.
Møne på hovedhus skal ikke overstige kote +124,0.

Eksisterende bebyggelse på eiendom 73/14 tillates revet og eller ombygget.
Ved nybygg på tomt 1 skal bebyggelse ha trekledning i fasaden i tradisjonell rød eller hvit farge. Det tillates også farger i lyse gråtoner. Tak skal ha saltaksform og takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader. Tak skal tekkes med rødlig takstein.

4.2 For tomtene 2 og 3 gjelder følgende:
Området kan bebygges med en frittliggende bolig på hver tomt med eventuelt tilhørende garasje og uthus. For begge boligene tillates en integrert sekundærbolig på maks 80 m^2 BRA.

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA er 20% av tomtens nettoareal avsatt til boligformål.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. For sekundærbolig skal P-plass vises på utomhusplanen, men tas ikke med i beregning av %-BYA.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6 m i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng i henhold til TEK17 §6-2. Maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 7m.

Maks mønehøyde på tomt 2 er kote +120,2.

Maks mønehøyde på tomt 3 er kote +119,0.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 40 grader. Tak skal tekkes med rødlig takstein. Bebyggelsen skal ha trekledning i fasaden i tradisjonell rød eller hvit farge. Det tillates også farger i lyse gråtoner.

Garasje som ligger under terreng medregnes ikke i BYA selv om den har eksponert fasade ved innkjøring til garasjen. Bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng, medregnes ikke i BYA.

4.3 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige store terrenginngrep unngås. Det tillates terrengtilpasninger for å etablere garasjer helt, eller delvis under terreng. Støttemurer langs intern adkomstvei SKV tillates utført i høyde maks 0,3 m over ferdig dekke på vei. Det tillates oppfylling av terreng inn mot støttemur på vestsiden av den interne adkomstveien SKV.

4.4 Nye boligbygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

4.5 Garasje og uthus over terreng kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m. Garasje som ligger under terreng eller delvis under terreng tillates plassert helt inntil tomtegrense som vist på illustrasjonsplan. For frittliggende garasjer og uthus tillates gesimshøyde på inntil 3,0 m, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

4.6 Antall sykkel- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormal fra 2010.

4.7 Det skal settes av minimum 200 m^2 MUA per bolig og 50 m^2 for sekundærboligene.

4.8 Søknad om oppføring av ny bebyggelse skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

§ 5. Vei og adkomst

5.1 Marieroveien videreføres med eksisterende standard og bredde, tilsvarende den delen av veien som inngår i det fredete kulturmiljøet på Mariero. Det tillates likevel nødvendige tilpasninger i overgangen etter krysset ved avkjøringen til Julius Madsens vei, som vist på plankartet.

5.2 Område avsatt til kjøreveg SKV på plankartet gjelder ny adkomstveg til eiendommene tomt 2 og tomt 3. Denne adkomstvegen skal opparbeides som veiklasse FB i henhold til Asker kommunes veg- og gatenormal datert 04.05.2010.

§ 6. Hensynssone bevaring kulturmiljø

6.1 I område for bevaring kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Områdets særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, steingjerder og lignende skal bevares.

6.2 Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

6.3 Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.

§ 7. Hensynssone vassdrag

7.1 Område avmerket som hensynssone på tomtene 1 og 3, skal fungere som en buffersone og flomsikringssone mot bekken. Området kan benyttes som uteoppholdsareal til de tilhørende tomtene. Inngrep i terreng og vegetasjon utover nødvendig skjøtsel i henhold til retningslinjer fastsatt i utomhusplanen for området, samt lagring og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Område avmerket som grønnstruktur skal fungere som buffersone mot Marieroveien. Denne buffersonen skal sikre videreføring av det verneverdige kulturmiljøet veien ligger i.

8.2 Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor område avsatt til grønnstruktur.

8.3 Det tillates vedlikehold av eksisterende vegetasjon. Ved planting av ny vegetasjon langs veien skal ikke dette hindre sikt fra avkjøring til nærliggende eiendommer.

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: https://tryggbudgivning.no/264/3269066/gtljiziyzz
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virking 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

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS

Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

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 verdivurdering 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 verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no

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