

Drammen, Viken
Eneboliger

ÅSEN GÅRD




OBOS
Block Watne

Salgsoppgave Åsen Gård

Åsen Gård - tomtebeskrivelse

Vi har gleden av å presentere 8 selvbyggetomter på vårt nye boligområde Åsen Gård.

Tomtene er **uten byggeklausul** fra ca. 600 – 825 m².

Tomtene er regulert og hovedsakelig vendt mot vest. Solrike tomter i et meget barnevennlig og rolig område.

Tomtetype

Tomtene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsplanen er gjengitt i salgsoppgaven.

Tomteareal og priser

Tomtearealer er estimert i ca. areal.

Arealet på tomten kan avvike noe, da endelig oppmåling ikke er utført. Dette vil ikke påvirke prisene på den enkelte tomt. Oppmåling av tomten bekostes av selger.

Anslåtte tomtestørrelser:

Tomt	Anslått areal	Pris
Tomt 31	627,5 kvm	Kr. 2.098.000, -
Tomt 32	690,3 kvm	Kr. 2.148.000, -
Tomt 33	713,2 kvm	Kr. 2.248.000, -
Tomt 34	704,8 kvm	Kr. 2.248.000, -
Tomt 35	736,0 kvm	Kr. 2.248.000, -
Tomt 36	598,4 kvm	Kr. 1.998.000, -
Tomt 37	738,1 kvm	Kr. 2.098.000, -
Tomt 38	825,6 kvm	Kr. 2.148.000, -

Omkostninger:

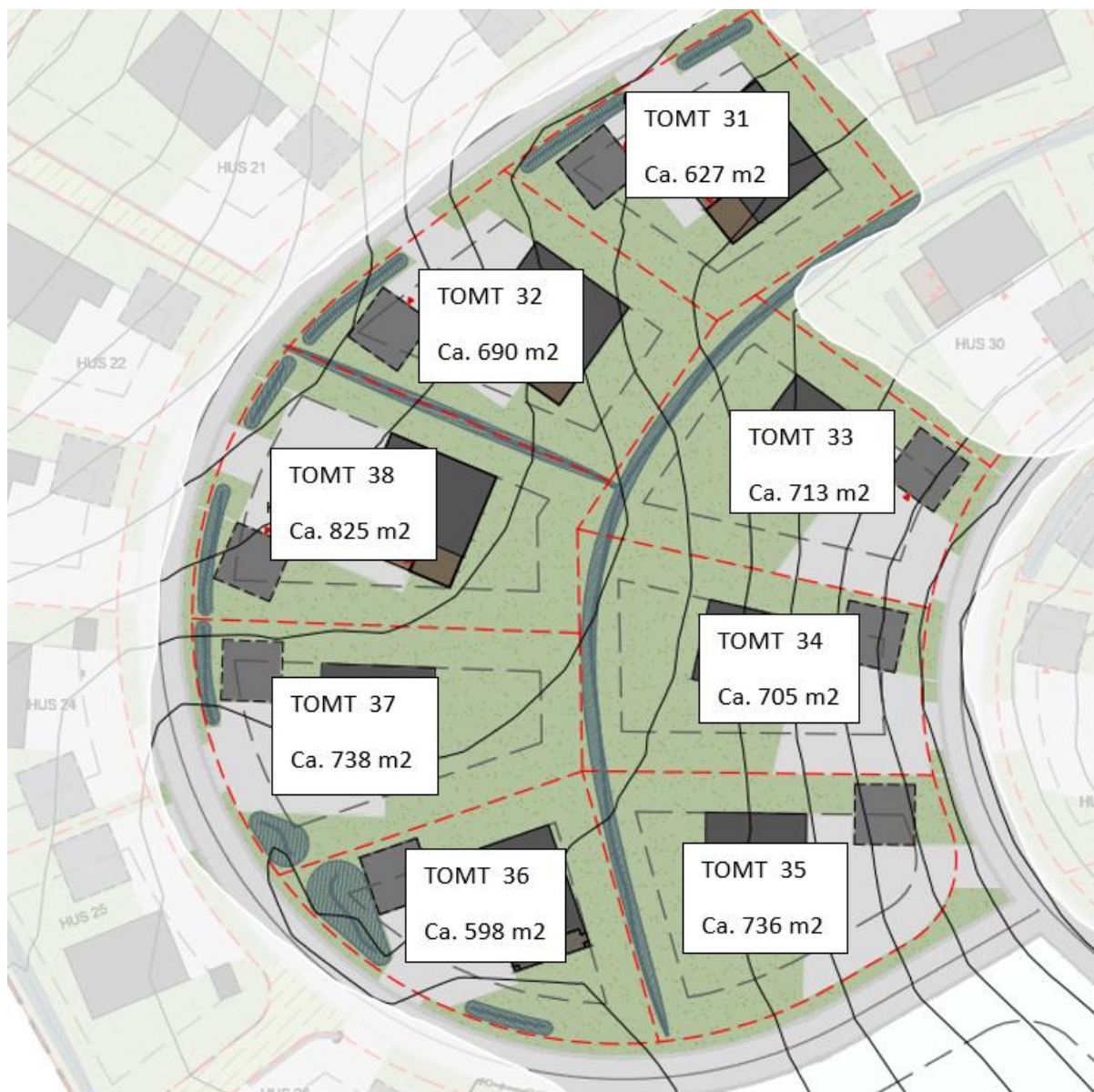
Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,00,-

Tinglysningsgebyr pr. panterett kr 585,00,-

Gebyr for utskrift av pantattest kr 172,00,-

Dokumentavgift: 2,5% av kjøpesum



Utsnitt fra områdeplan, merket i gult på neste side.

Obos Block Watne har totalt 41 tomter på feltet innenfor felt BFS1-8 som er frittliggende småhusbebyggelse. Vi har valgt å legge ut kun 8 stk. som selvbyggertomter. Det er selvfølgelig mulig å kjøpe en av våre ferdig prosjekterte boliger dersom det er mer aktuelt. Ta kontakt for visning.

Beliggenhet

I Åsen over Mjøndalen sentrum skal OBOS Block Watne utvikle et moderne, nytt og velfungerende nabolag bestående av eneboliger. Mellom boligene vil du finne lekeplasser, stier, benker og grøntområder, som er tilpasset både barn og voksne. Det nye nabolaget blir bygget på eiendommen til Åsen Gård. Her kan du bo litt opp i høyden, med kort vei til alt som skjer i nærmiljøet, og det er også kort vei ned til Mjøndalen sentrum, skole og barnehage. I nærheten finner du også en golfbane, skiløypene starter rett bortenfor og butikkene ligger bare en spasertur unna. Åsen Gård vil gi deg landlig idyll og samtidig alt du trenger i nærheten. Her ligger alt til rette for at hele familien kan kunne dyrke gode interesser og leve et godt liv.

Åsen Gård — nabolaget som dyrker de gode dagene.

Grønt og sentralt på Åsen Gård

Åsen Gård er et attraktivt område med fantastisk beliggenhet i rolige og grønne omgivelser. Åsen Gårds landlige beliggenhet inntil skog og mark skaper rikelig med rekreasjonsmuligheter, samtidig som det du trenger i hverdagen er rett i nærheten. Området er rikt på historie, med arkeologiske funn og kulturminner fra så langt tilbake som høymiddelalderen. Dette er med på å gi Åsen Gård en unik atmosfære. Kort vei til hverdag og fritid På Åsen Gård er det barnehage, og barneskolen kun en kort gåtur unna. Bussen kjører rett ved boligområdet, og det er gang- og sykkelvei ned til Mjøndalen sentrum. Togstasjonen i Mjøndalen er en kort sykkeltur unna. Der finner du et stort utvalg butikker, restauranter og alle sentrumsfasiliteter du trenger. Sentrum har et rikholdig tilbud innen kultur, shopping, fritid og rekreasjon. På samfunnshuset kan du se teateroppsetninger, og på Portåsen holdes konserter i flotte omgivelser. Når du ønsker mer urbane tilbud har du Drammen et kvarters biltur unna, og toget tar deg til Oslo på kun 40 minutter.

Natur, sport og fritidsmuligheter for alle

Åsen Gård's landlige beliggenhet inntil skog og mark innbyr til en rekke tur- og fritidsmuligheter. Hagatjern ligger like i nærheten, og her kan du nyte varme sommerdager med fiske og bading. Om vinteren finner du flotte skiløyper i området, og på MIF-hytta kan du ta en velfortjent matbit. Du kan også stå på skøyter på Vassenga kunstis. I nærheten har du Eiker golfklubb og Stall Myra for hesteinteresserte. Vikåsen idrettslag og Mjøndalshallen tilbyr en rekke aktiviteter innen idrett, tennisbaner er bare et steinkast unna, og på Consto arena spiller Mjøndalen IF hjemmekamper i fotball. Enten du foretrekker rolige fotturer i det grønne, hesteridning eller lagsport, får du det du ønsker deg her. Åsen Gård byr på det beste av to verdener; grønne, rolige omgivelser og byens mangfold. Dette gjør området til et lett og behagelig sted å bosette seg for store og små.



Bademuligheter, skiløyper og golfbanen bokstaveligst rett utenfor døren.



Kort avstand til Mjøndalen sentrum, idrettsanlegg og togstasjon er ca. 25 min gåtur unna.

Tomteinformasjon

Beskaffenhet

Selger vil opparbeide

- Fellesarealer og lekeplass i samsvar med reguleringsplan og godkjente tekniske planer.
- Vei/gangveier forbi og utenfor eiendommens tomtegrense iht. reguleringsplan, slik at den er sikret adkomst. Kjøper opparbeider innkjøring inn på egen tomt iht. reguleringsplan.
- Selgers opparbeidelse av området skal være i samsvar med reguleringsplan og tekniske planer.
- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingsskap for strøm og gatelys kan bli plassert innenfor den enkeltes tomt.

Selger vil føre frem

- VA/rørledninger ca. 1 meter inn på eiendommens tomtegrense slik at det er mulig å koble seg til kommunalt vann- og avløpsanlegg iht. godkjent VA-plan fra Drammen kommune. Nødvendige graving på egen tomt/eiendom og tilknytningsavgifter til vann og avløp bekostes av kjøper.
- EL-kraft og fiber ca. 1 meter inn på eiendommen. Kjøper må selv bestille og betale tilknytningsavgift fra nettleverandør på EL-kraft og leverandør av fiber.

Kjøper må ivareta

- Nødvendig tomteopparbeidelse må ivaretas og bekostes av Kjøper iht. gjeldende myndighetskrav, reguleringsplan og teknisk planer for område.
- Ved tomtebesiktelse vil ikke ferdig vei være opparbeidet. Ev. tilførsel av masser til oppfylling som en konsekvens av vei høyde er kjøpers ansvar. Enkelte av tomtene vil ligge lavere enn opparbeidet vei.
- Overvann må håndteres på egen tomt.
- Utvendig farge på husene skal være en jordfarge.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt da boligene ikke er bygget. Drammen kommune fastsetter endelige kommunale avgifter. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen etter overtagelse.

For oppdaterte avgifter henvises til kommunens hjemmesider: www.drammen.kommune.no/

Hefelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende vil tinglyses på eiendommen:

- «Pliktig medlemskap i velforening Åsen Gård med rettigheter og forpliktelser til fellesarealer og lekeplass vil tinglyses.»

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Utdrag fra reguleringsplan:

- Tillatt bebygd areal, BYA (inkl. garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 30% av tomtens netto areal.

Det er kjøpers ansvar å sette seg inn i reguleringsbestemmelsene.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet

Ved overdragelse av ubebygd tomt kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer denne og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen. Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing og oppgjøret kan ikke foretas før erklæringen foreligger i signert og godkjent stand.

Kontaktinfo

Kjøp av tomt:

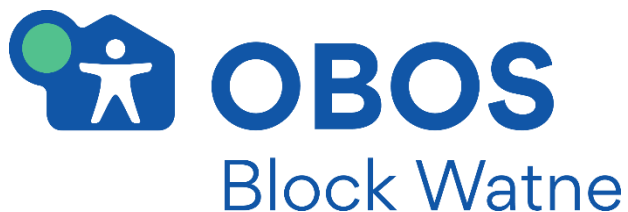
Obos Block Watne AS

Espen Oland

Tlf.: 913 46 140

Epost: espen.oland@obos.no

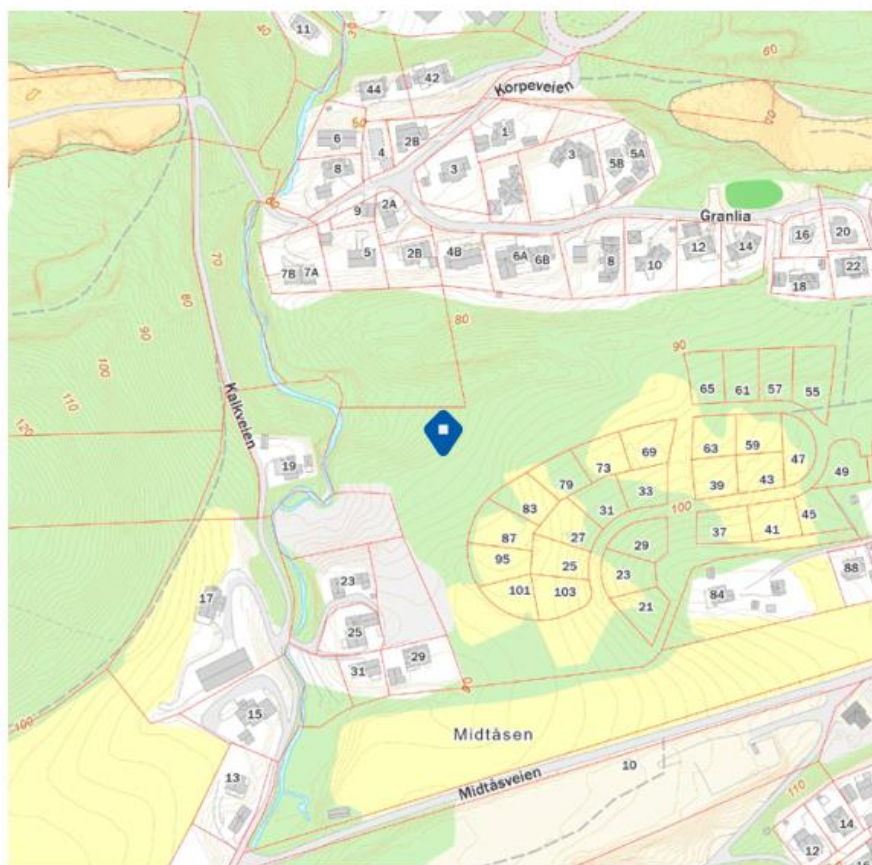
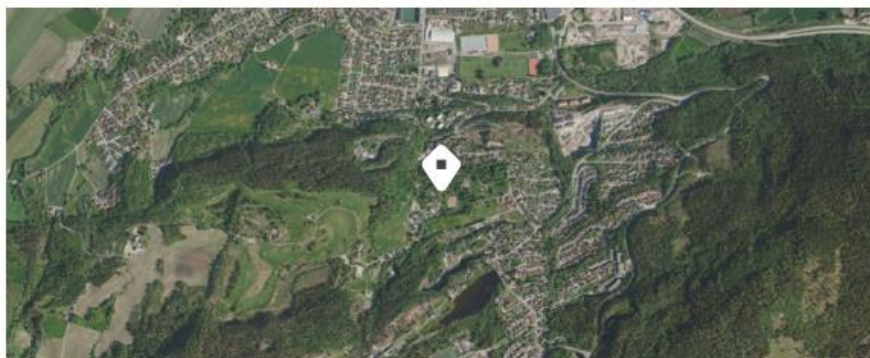
Kontoradresse: Bjørnstjerne Bjørnsons gate 110, 3044 Drammen



Vedlegg til salgsoppgave:

- Nabolagsprofil
- Områdeplan
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplan

Nabolagsprofil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Nabolagsprofil

Gnr. 218 / Bnr. 430

Nabolaget Åsen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Åkerbråtan Linje 53, 56	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Mjøndalen stasjon Linje L12	7 min 🚶 2.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 21 min 🚶

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 21 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	23 min 🚶 2 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 13 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 22 klasser	10 min 🚶 4.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	11 min 🚶 8.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	15 min 🚶 11.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Mjøndalshallen, Nedre Eiker	17 min 🚶
-------------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

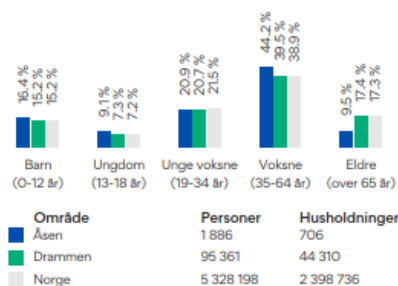
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager



Åsen barnehage (0-5 år) 64 barn, 4 avdelinger	16 min 🚶 1.4 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 84 barn, 5 avdelinger	18 min 🚶 1.5 km
Bakkefaret FUS barnehage (0-6 år) 122 barn, 4 avdelinger	22 min 🚶 1.6 km

Dagligvare


Rema 1000 Orkidehøgda	21 min 🚶
Coop Extra Mjøndalen Post i butikk, PostNord	23 min 🚶 1.9 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

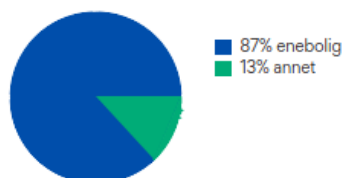
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Mjøndalen tennisbane Tennis 16 min  1.3 km
-  Vassenga idrettspark Ballspill, fotball, innebandy 17 min  1.4 km
-  Family Sports Club Mjøndalen 17 min  1.4 km
-  Sporty24 Mjøndalen 6 min  0.6 km

Boligmasse







«Rolig og barnevennlig område!»

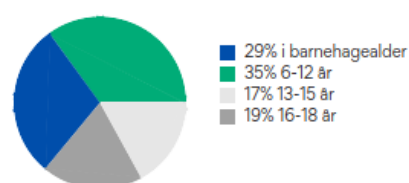
Sitat fra en lokalkjent



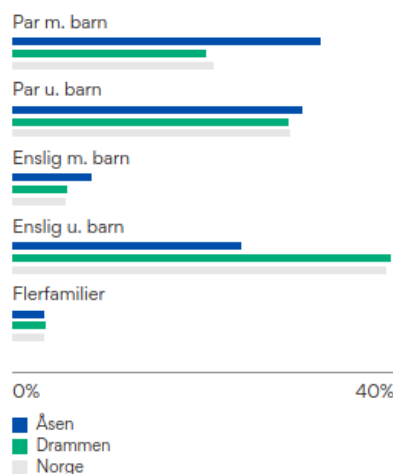
Varer/Tjenester

-  Buskerud Storsenter 9 min 
-  Mjøndalen apotek 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



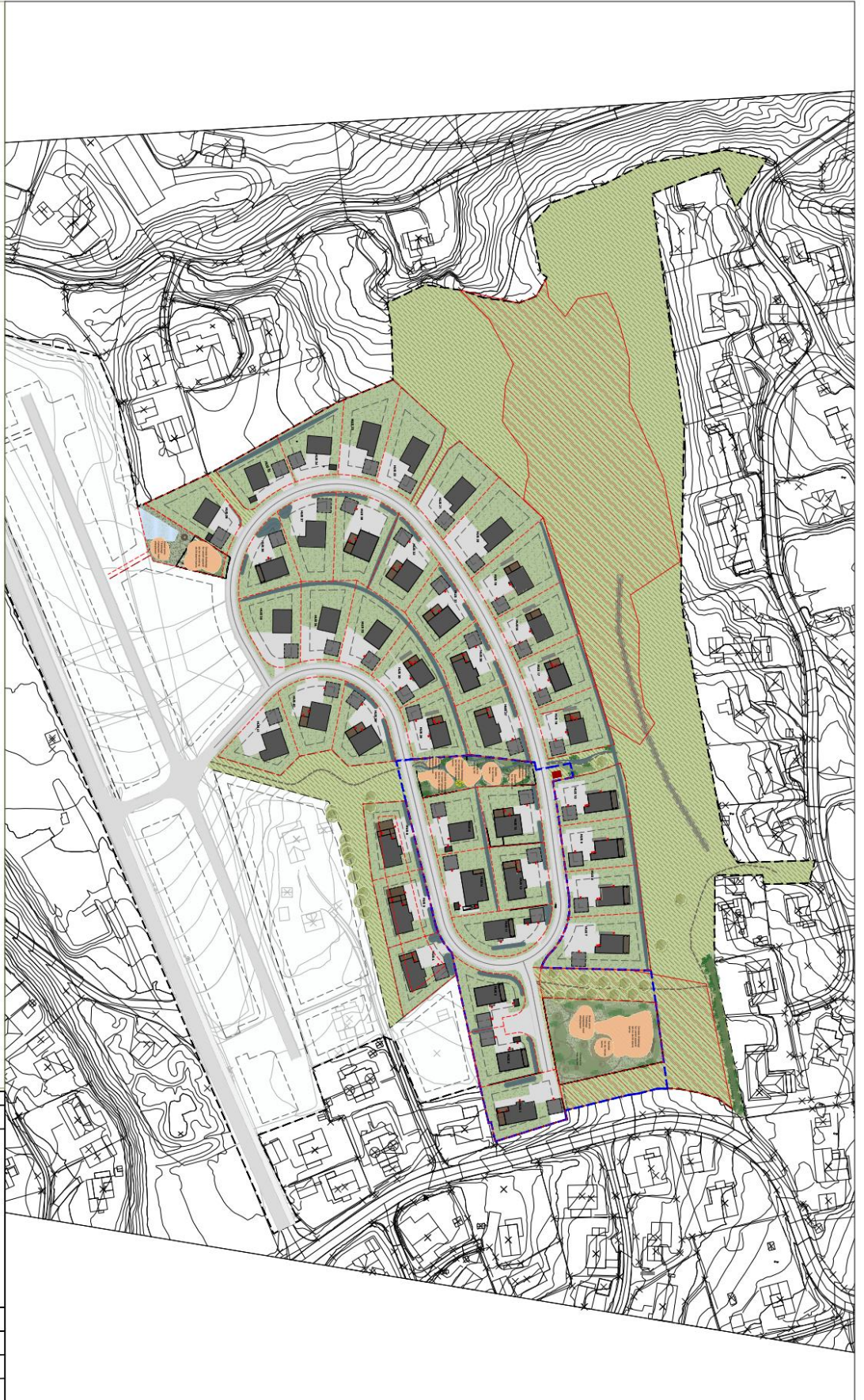
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



- Tegnteknik**
- Formelgrense
 - Byggefot
 - Endomsgrense
 - Byg med inngang
 - Sportplass med ankefot
 - Mulig parkeringsplass
 - Rampe
 - Gjeldsplass
 - Terrasse
 - Gjerd
 - Eksisterende torv
 - Utøppholdsanneil
 - Inngang/utgang - overpass
 - Turstigevei
 - Mur
 - Eksisterende torv
 - Oppenbarelse lakeromder

Endelig, landskapsarkitektur vil
 fastsettes ved
 oppmålingsforretning.

Symbol for eksisterende torv er
 merket som turstigevei. Arkiv vil
 forbeholde seg retten til
 byggesaks.

OBOS Block Valtne		27.04.2014	
Åsøy gård		27.04.2014	
Landskap		27.04.2014	
Sjølappan		27.04.2014	
L102		27.04.2014	
COWI		27.04.2014	
L102		27.04.2014	

Områdeplan



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
20/2222

Plan-ID
062520120002

Vedtaksdato
16.06.2020

Sak
79/20

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for
Åsen gård**

Gnr. 218, bnr. 1, 4, 93, 127 og 174

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: **18.06.2021**

Ordførers underskrift: _____

Side 1 av 10

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i en kombinasjon av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeareal, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Nyere tids kulturminner skal ivaretas i planen.

§2. AREALFORMÅL I PLANEN (jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

<i>Arealformål:</i>	<i>Innhold: (underformål)</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode:</i>
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-8	1111
	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 9-12	1112
	Uteoppholdsareal - Lekeplass	BLK 1-5	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Vei	SKV1-7	2010
	Fortau	SF 1-3	2012
	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	2019
Grønnstruktur	Turvei	GT 1-3	3031
	Friområde	GF 1-4	3040
Reguleringsplan - Bestemmelsesområder	Bestemmelsesområder	# 1-4	

§3. HENSYNSSONER I PLANEN (jfr. Plan- og bygningsloven §§11-8 og 12-6):

<i>Sone:</i>	<i>Innhold:</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode:</i>
Sikringsone	Frisikt	H140	140
Støysone	Støysone - gul	H220	220
Faresone	Overvannshåndtering, flomveier og erosjon	H320_1-2	320
Faresone	Område utsatt for flom fra sidevassdrag	H320_3	320
Sone med særlige angitte hensyn	Bevaring naturmiljø	H560_1- 2	560
	Bevaring kulturmiljø	H570_1 - 3	570

§4. FELLES BESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§4.1. Rekkefølgekrav**§4.1.1. Krav til opparbeidelse:**

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet må vei (o_SKV 1a) være opparbeidet uten toppdekke.

a) Uteoppholdsareal:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS 9-12 skal felles uteoppholdsareal innenfor hvert sitt felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles innen 1.07 påfølgende sommer.

b) Lekeklass og grøntstruktur:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor felt skal følgende areal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan:

BKS 11-12	Lekeklass f_BLK 5 og GT 2
BKS 9-10	Lekeklass f_BLK 3-4 og GT 3
BFS 2-8	Lekeklass f_BLK 2 og sti/gangforbindelse gjennom friområder (f_GF 1-3) til Granlia

Før det gis brukstillatelse til den 40 boligen skal Nærlekeklass (f_BLK 1) og GT 1 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles innen 1.07 påfølgende sommer.

c) Samferdselsanlegg:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal del av Midtåsveien (o_SKV 1a) med tilhørende fortau (o_SF 1) være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for bolig innenfor et felt, skal felles parkeringsplasser og veier (inkl. toppdekke) tilhørende det gjeldende feltet være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

§4.1.2. Krav til opparbeidelse av Hagatjernveien:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal ny hovedatkomst Åsen være sikret opparbeidet i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen, iht. reguleringsplan PlanID 062520080014.

§4.1.3. Krav til dokumentasjon:

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- radonnivå og eventuelle avbøtende tiltak
- fasader og materialbruk
- håndtering av vannforsyning, spillvann og slukkevann
- det skal foreligge en plan for overvann og flomveger på byggeområdet senest ved søknad om rammetillatelse.
- håndtering av flom fra sidevassdrag
- dokumentasjon på grunnforhold og fundamenteringsmetode
- støy og evt. avbøtende tiltak

§4.1.4. Krav til utomhusplan:

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet en helhetlig utomhusplan. Planområdet skal bygges ut etter en helhetlig utomhusplan, men kan bygges ut trinnvis. Helhetlig utomhusplan skal minimum omfatte:
- Skjutselsplan for GT 1 (alléen), f_GF 4 og BLK 1
 - Sti/gangforbindelse til Granlia gjennom friarealer (f_GF 1-3) og lekeplass BLK 2
 - Sti/ gangforbindelse til Hagatjernveien langs sørlig del av f_BLK 1 og f_GF 4.
 - Adkomst til eneboliger
 - Lekeplass f_BLK 1-2
- b) Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hvert felt i delfelt BKS 9-12 og skal omfatte:
- Felles uteoppholdsareal
 - Tilhørende lekeplasser
 - Felles parkering
 - Eventuell plassering av felles stativ for postkasser
 - Areal til snøopplag
 - Renovasjonsløsning
- c) Utomhusplanen skal redegjøre i nødvendig detaljeringsgrad for krav til utforming av felles og offentlige utearealene gitt i disse planbestemmelser. Utomhusplan skal vise:
- Materialbruk/belegging,
 - Beplantning og møblering (benker, gatelys, med mer),
 - Areal til snøopplag
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterende koter og eventuelle forstøtningsmurer, gjerder osv.
 - Opparbeidelse av lekeplasser med funksjon og innhold (beplantning, sittemuligheter, lekeutstyr osv.)
 - Evt. nødvendige tiltak for støyskjerming
 - Skjerming i tilknytting til parkering i nordlig del av felt BKS 9b mot gbrn 218/106 og 218/99.

§4.1.5. VA-plan og kommunaltekniske anlegg:

Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal det foreligge en VA-plan som ivaretar:

- vannforsyning/slokkevann
- spillvann
- overvann – herunder vurdering av evt. behov for fordrøyning jf. § 4.2.4
- ved søknad om tiltak/rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon på hvordan krav til kommunaltekniske anlegg ivaretas.
- VA- plan skal vise mulig tilkoping av eksisterende boliger langs Kalkveien (Gbnr 218/91, 99, 106, og 140) og boliger langs Hagatjernveien (Gbnr 218/178, 179, 284 og 408)

§4.2. Allmenne plankrav (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)**§4.2.1. Universell utforming:**

Universell utforming skal legges til grunn i henhold til krav i gjeldende byggeforskrifter. Universell utforming skal dokumenteres i utomhusplan og ved søknad om tillatelse til tiltak.

§4.2.2. Støysone:

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstilles i hht. grenseverdier gitt i tabell 3, 4 og 5 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere som erstatter denne).

Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover ovennevnte grensene. Støynivå skal ikke overskride Lden 55 dB på leke- og uteoppholdsareal, samt utenfor rom med støyfølsom bruk. Ivaretagelse av krav må dokumenteres ved søknad om tiltak / rammetillatelse.

§4.2.3. Fasader og materialbruk:

Bygningstilstand som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en enhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge- og materialbruk. Ivaretagelse av krav må dokumenteres ved søknad om tiltak/rammetillatelse.

§4.2.4. Overvannshåndtering i utbyggingsområdet:

Kommunen kan innenfor planområdet kreve opprettet anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal

§4.2.5. Tekniske anlegg:

Alle kabler føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler. Innenfor planområdet kan det plasseres inntil 2 nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspent kabelnett. Plassering skal vises i utomhusplan.

§4.2.6. Den ubebygde del av tomta:

Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål.

Grøntareal mot offentlig veg- eller gateareal skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.

§4.2.7. Avkjørsler:

Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5m.

§4.2.8. Elektromagnetiske felt:

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, skal eksisterende boliger, nye boenheter og oppholdsrom ikke utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 μ T.

§4.2.9. Renovasjon:

Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette skal vises i utomhusplan.

§4.2.10. Forurenset grunn:

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Forurensningslovens § 7.

§4.2.11. Kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Kulturminneloven § 8.2.

§4.2.12. Radon:

For bygning med rom for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at årsmiddelverdi ikke overstiger 200 Bq/m³. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Ved søknad om tiltak skal forholdet dokumenteres.

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pnk.1)**§5.1. Boligbebyggelse – Frittliggende eneboligbebyggelse (BFS 1-8)****§5.1.1. Bebygget areal:**

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 %.

§5.1.2. Byggegrense:

Byggegrenser er angitt på plankartet

§5.1.3. Bygge høyder:

Det tillates en bebyggelse med gesimshøyde på maksimalt 8 m og mønehøyde på 9 m over planert terreng.

§5.1.4. Utforming:

- a) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges kjeller/underetasje.
- b) Det tillates kun én hybel/ bi- leilighet med maksimalt bruksareal på 70 m².

§5.1.5. Garasjebygg og boder:

- a) Frittliggende garasjer og boder kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 meter til veikant. Når innkjørsel til garasjer skjer vinkelrett mot vei, må avstanden fra garasjen være minimum 5 meter.
- b) Garasjer skal ikke overstige mønehøyde på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter. Bebygd areal må ikke overstige 50 m².

§5.1.6. Atkomst:

Adkomst til tomtene i felt BFS1 skal være fra stikkvei fra Hagatjernveien over gnr 218 bnr 1.

Adkomst til tomtene i felt BFS 2-8 skal være via o_SKV 5-6 og det skal kun være én adkomst til hver eiendom. Det tillattes ekstra atkomst nord og sør til eiendommer fra SKV 7.

§5.1.7. Parkering:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 plass pr. hybelleilighet < 30m² BRA.

§5.1.8. Uteoppholdsareal:

Minstekrav til privat uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² pr. enebolig og 50 m² for hybler/ bi- leiligheter.

§5.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 9-12)**§5.2.1. Bebygget areal:**

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 % for bebyggelsen.

§5.2.2. Byggegrense:

Byggegrenser er angitt på plankartet

§5.2.3. Byggehøyder:

Det tillates en bebyggelse med gesimshøyde på maksimalt 8 m og mønehøyde på 9 m over planert terreng.

§5.2.4. Garasjebygg og boder:

- a) Frittliggende garasjebygg og boder kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 meter til veikant. Når innkjørselen til garasjene skjer vinkelrett fra veien må garasjene plasseres 5 m fra formålsgrense mot veien.
- b) Mønehøyde skal ikke overstige 5 m og gesimshøyde ikke over 3,1 m. Ingen fasade skal rage høyere enn 5 m fra planert terreng til møne. Stigning fra atkomstgate til garasjer skal ikke være over 1:12,5

§5.2.5. Atkomst:

Adkomst til tomtene skal være via o_SKV 3-5.

§5.2.6. Parkering:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

§5.2.7. Uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 30 m². Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 50 m².

§5.3. Lekeplass (f_BLK 1-5)

- a) Alle lekeplasser (f_BLK 1-5) skal være felles for boligene innenfor planområdet.
- b) Lekeplass skal ha tilfredsstillende støy- og solforhold og skal ha skjerming mot eventuelt tilstøtende trafikkareal. Atkomst til lekeplassen skal være trafiksikker.

§5.3.1. Småbarnslekeplass:

Småbarnslekeplasser skal anlegges på grunnplan og være i tillegg til felles uteoppholdsareal. Det skal tilstrebes at lekeplass utformes slik at forholdet mellom bredde og lengde ikke overstiger 1:2. Lekeplass skal sikres med gjerde eller lignende mot tilgrensende trafikkarealer.

§5.3.2. Nærlekeplass (f_BLK 1):

Det skal settes av areal til nærlekeplass på 1,5 daa innenfor f_BLK 1. Ved utforming av lekeplassen skal det legges vekt på naturligelementer. Lekeapparater skal være rettet mot barn i forskjellige aldersgrupper. Materialvalget av lekeapparater skal være tilpasset de naturlige omgivelsene.

Det tillattes ikke større terrengendringer / -inngrep innenfor feltet.

Det skal opparbeides sti/ gangforbindelse langs sørlig del av f_BLK 1 til Hagatjernveien

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 2)**§6.1. Veg****§6.1.1. Offentlig vei (o_SKV 1):**

Midtåsveien (o_SKV 1a og o_SKV 1b) reguleres med fortau på nordsiden. Regulert bredde 11 meter. Asfaltert kjørebane 5,5 m inkludert veiskuldre.

§6.1.2. Offentlig vei (o_SKV2-6):

Vei o_SKV 2-6 reguleres med bredde 7,5 m. Asfaltert kjørebane 4 m.

§6.1.3. Privat vei (SKV 7):

SKV7 er privat vei og kan benyttes som atkomst for eiendommene Gbnr 218/106, 99, 140, 91 og 56.

§6.1.4. Fortau (o_SF 1-3):

Fortau reguleres med bredde 2,5 m. Kantstein langs fortau skal anlegges med en visning på 16 cm. I nedsenk (ved gangfelt, innkjørsler o.l.) skal kantstein ha visning på 2-3cm.

§6.1.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG):

Område o_SVG skal inneholde annen veggrunn i form av grøft, fylling/ skjæring og snøopplag. Regulert bredde 1,5 meter.

§7. GRØNNSTRUKTUR (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 3)**§7.1. Turvei**§7.1.1. Turvei (GT 1)

Eksisterende allé reguleres som turvei fra Hagatjernveien til o_SKV 6. Alléens bredde er gitt med dekke av eksisterende skogsbunn. Dekke kan ved behov tillates forsterket med skånsomt anlagt grusdekke. Turveien skal være allment tilgjengelig.

§7.1.2. Turvei (GT 2-3)

I endene av o_SKV 3 og o_SKV 4 anlegges gangstiforbindelse til fortauet langs Midtåsveien. Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelige.

§7.2. Friområder§7.2.1. Friområder: (f_GF1-3)

Alle friområder er felles for planområdet og skal være allment tilgjengelige. I friområde tillates ikke byggetiltak. Fra Granlia til Midtåsveien skal det opparbeides gangsti gjennom felt f_GF 1-3 ihht godkjent utomhusplan. Gangstien skal være min. 2m bredde og skal opparbeides med fast dekke for eksempel hard pakket grus/ subus.

§8. HENSYNSSONER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-6)**§8.1. Sikringssone**§8.1.1. Frisiktzone: (H140 1)

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde over kjørebane. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høystammede trær med maksimal stamme på 25 cm diameter.

§8.2. Faresone§8.2.1. Overvannshåndtering, flomveier og erosjon samt områder utsatt for flom fra sidevassdrag: (H320 1-3)

Det skal utarbeides flomutredning for området markert H 320_3. Nødvendige sikringstiltak/ avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§8.3. Sone med særlige angitte hensyn§8.3.1. Bevaring naturmiljø (H560 1 - 2):

- Områdene f_GF, f_GF 4, GT 1 og f_BLK 1 inngår i hensynssonen. Naturmiljø og vegetasjonsforhold skal i størst mulig grad bevares.
- Nødvendig skjøtsel og vedlikehold tillates etter nærmere angitt skjøtelsplan.
- Nødvendig inngrep til fremførelse, drift og vedlikehold av tekniske anlegg tillates.

§8.3.2. Bevaring kulturmiljø (H570 1 - 3):

- H570_1: Eksisterende steingjerder skal bevares. Nødvendig vedlikehold tillates.
- H570_2: Eksisterende allé skal bevares. Nødvendig beskjæring, skjøtsel og vedlikehold tillates. Syke trær **skal** erstattes av tre av samme type og plantes på samme sted.

- c) H570_3. Den verneverdige hovedbygning på 18/1 skal bevares, istandsettes og vedlikeholdes på en slik måte at bygningens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på et dokumentert grunnlag. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling før eventuelle vedtak kan fattes.

Det er ikke tillatt å rive bygningen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig må legges ved rivesøknad. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling, fotografier og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

§9. BESTEMMELSESONRÅDE (Jfr. Plan- og bygningsloven §12-7, nr. 1)

- §9.1.1. Før iverksettelsen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 158488 og id 158511 som er markert som bestemmelsesområde # 3 og #4 i plankartet.
- §9.1.2. De berørte automatisk fredete kulturminnene id 144475 og id 158445 som er markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterlige arkeologisk undersøkelse.
- §9.1.3. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket nevnt i §§ 9.1.1 og 9.1.2 gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Dersom du skulle ønske et tilbud, så kan vi tilby å bygge din egen Block Watne- Fluks bolig, på tomten.

Kjøper du en av tomtene på Åsen Gård tilbyr vi å tegne en bolig som passer perfekt til dine behov i samarbeid med Block Watne Fluks sin egen arkitekt. De hjelper deg med hele prosessen - fra befaring av tomten, til du står med nøklene i hånda. Alt tilpasset ditt budsjett, reguleringsbestemmelser og de muligheter som finnes på tomten.

Fluks er utviklet av OBOS Block Watne og er et selvstendig datterselskap i OBOS-konsernet - En av Nordens største boligbyggere!

Les mer på: <https://fluks.obosblockwatne.no>

Kontaktinfo Fluks:

Arve Zahl - Salgskonsulent

1423 SKI

Tlf.: 922 66 673

Epost: arve.zahl@obos.no

FLUKS
OBOS Block Watne