PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MØRKVEIEN 22B

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Arealmålingsrapport

Meglers verdivurdering

Info fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

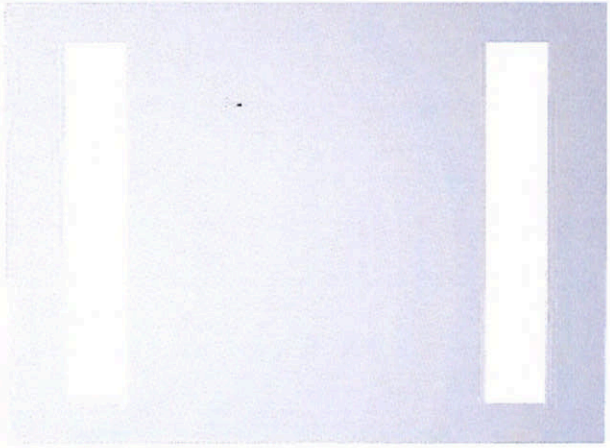
Standard baderom

Kolleksjonen består av servantskap fra Foss bad
med skuffer i bredde 60 cm med tilhørende speil med sidelys.
Håndtakene leveres i krom som vist på bildet,
og en porselensservant.
Servanskapene leveres i fargen hvit.

Speil m LEDlys,underlys,stikk B60 H65

Celeste rett dusjhjørnet 90x90x190 cm, krom
Laget i 6 mm tykt herdet glass med sikkerhetsfolie







Standard flis

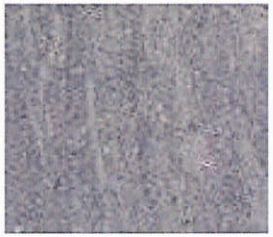
Trapperom/hall, bod/vask/wc (gulv & sokkel) og bad (gulv & vegg)

Flis fra Flisekompaniet: **La Fenice Core**
Flisen har lett struktur, gir naturstein- og/eller et betonguttrykk.

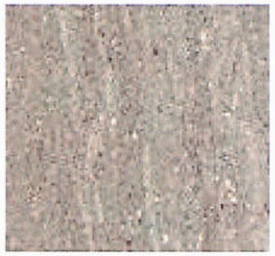
Gulver og vegg: 60x60 cm. Dusjnisje: 5x5 cm mosaikk



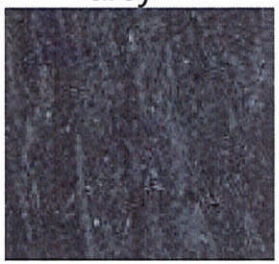
White



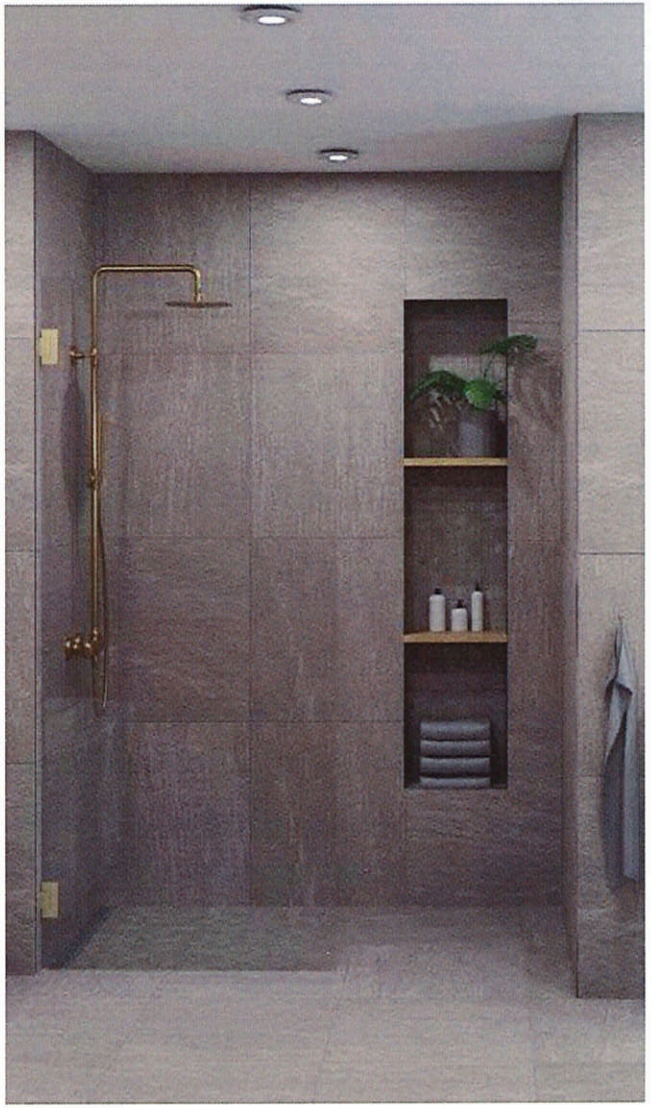
Grey



Taupe



Black



Standard parkett

Harmoni Nordlys Eik Hvit er en flott hvitlasert, børstet og mattlakkert 1 stavs eikeparkett med innslag av kvist.
Lengde 2200 mm, tykkelse 13 mm, Bredde 190 mm
Tykkelse slitesjikt 2,5 mm

De brede bordene med minifasende langsider gir et eksklusivt inntrykk.





Standard innerdør

KLASSISK Hvitmalt NCS S 0500-N massiv 40mm
innerdør med rørsponramme.

Dørvridere, låsskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i børstet stål
Habo Dørvrider a2012 innv b-krom







Standard ytterdør

Standard ytterdør fra Swedoor, slett svart
Funkis ytterdør med en lett fullisolert kjerne.
Døren er svartmalt, glatt på innsiden og glatt på yttersiden

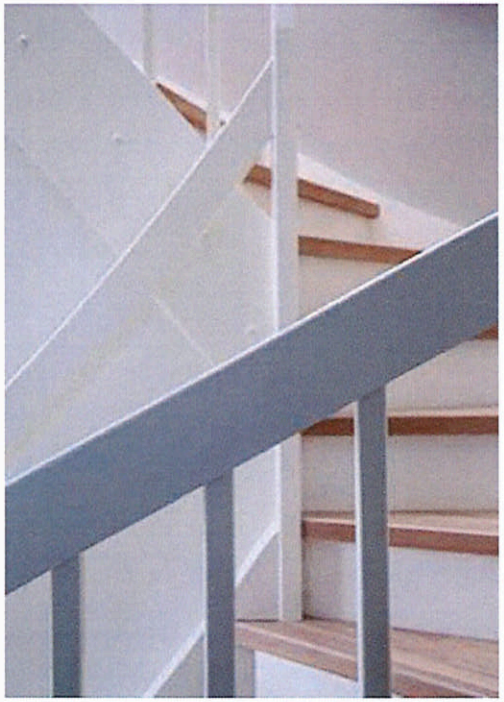
Dørhåndtak: Dørhåndtak av rustfritt stål med dobbeltvirkende returfjær.





Standard trapp

Farge: Hvitmalt rekkverk og vange







Standard ildsted

Ildsted - type Sirius 1 fra Scheidel

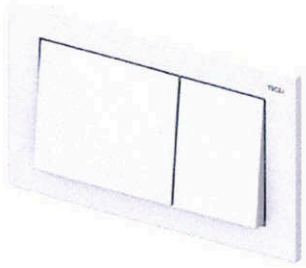
Schiedel Sirius 1 er vår nyeste og mest moderne peisovn hittil.
Vår innovative og avanserte rentbrennende teknolog gir en miljøvennlig og behagelig varme.
Sirius oppnår opp til 84 % virkningsgrad og avgir derfor mer varme med mindre ved enn mange andre peisovner på markedet.



Standard VVS







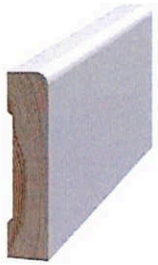


Mørkveien 22, Skotbu

Standard lister

Fotlist 12x58 slett klassisk hvit S0500-N.

Gerikter dører 12x58 slett klassisk hvit S0500-N.



Panel utvendig:

Farge: Trebit Jernvitrol eller lignende. Gran 19 x 148 Dfals 60

Standard utekran

Det monteres frostfri utekran.



Elektro

Standard stikk kontakter og downlights.
Alt av elektro vil bli gjennomgått med elektroleverandøren.
Det gis muligheter for indivudelle tilvalg på dette området for å sikre best mulig løsning og behov den enkelte har.
NEK 400 er standarden





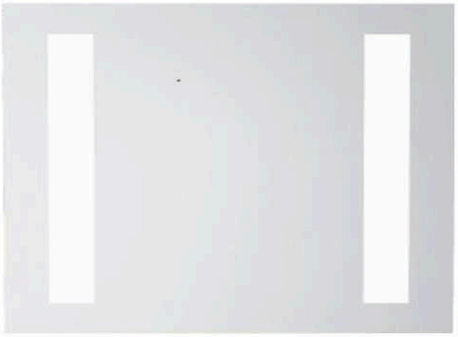
Standard baderom

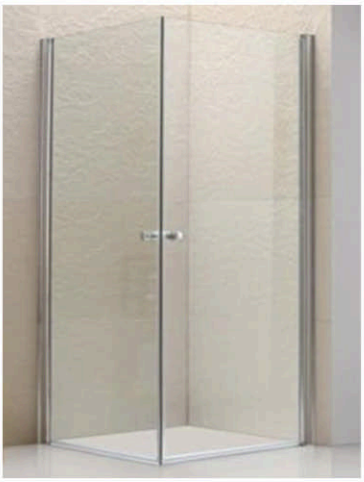
Kolleksjonen består av servantskap fra Foss bad
med skuffer i bredde 60 cm med tilhørende speil med sidelys.
Håndtakene leveres i krom som vist på bildet,
og en porselensservant.
Servanskapene leveres i fargen hvit.

Speil m LEDlys,underlys,stikk B60 H65

Celeste rett dusjhjørnet 90x90x190 cm, krom
Laget i 6 mm tykt herdet glass med sikkerhetsfolie







Standard flis

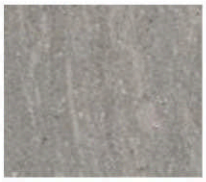
Trapperom/hall, bod/vask/wc (gulv & sokkel) og bad (gulv & vegg)

Flis fra Flisekompaniet: **La Fenice Core**
Flisen har lett struktur, gir naturstein- og/eller et betonguttrykk.

Gulver og vegg: 60x60 cm. Dusjnisje: 5x5 cm mosaikk



White



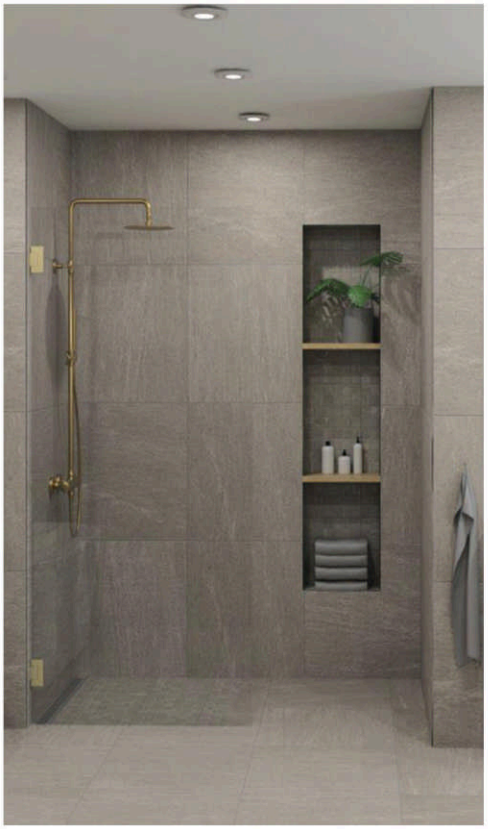
Grey



Taupe



Black

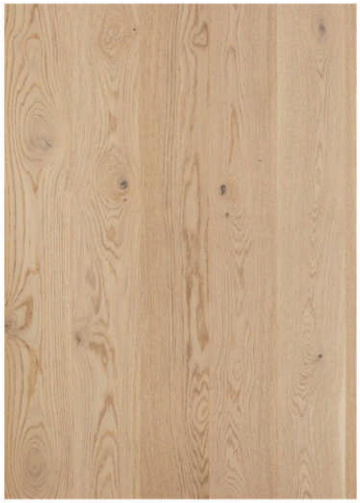


Mørkveien 22, Skotbu

Standard parkett

Harmoni Nordlys Eik Hvit er en flott hvitlasert, børstet og mattlakkert 1 stavs eikeparkett med innslag av kvist.
Lengde 2200 mm, tykkelse 13 mm, Bredde 190 mm
Tykkelse slitesjikt 2,5 mm

De brede bordene med minifasende langsider gir et eksklusivt inntrykk.





Mørkveien 22, Skotbu

Standard innerdør

KLASSISK Hvitmalt NCS S 0500-N massiv 40mm
innerdør med rørsponramme.

Dørvridere, låsskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i børstet stål
Habo Dørvrider a2012 innv b-krom







Standard ytterdør

Standard ytterdør fra Swedoor, slett svart
Funkis ytterdør med en lett fullisolert kjerne.
Døren er svartmalt, glatt på innsiden og glatt på yttersiden

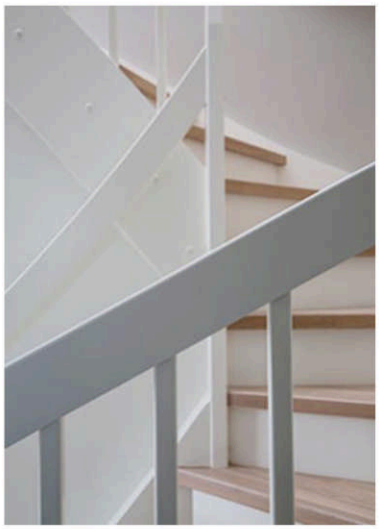
Dørhåndtak: Dørhåndtak av rustfritt stål med dobbeltvirkende returfjær.

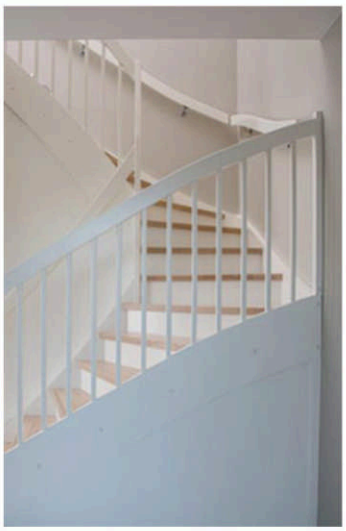




Standard trapp

Farge: Hvitmalt rekkverk og vange







Mørkveien 22, Skotbu

Standard ildsted

Ildsted - type Sirius 1 fra Scheidel

Schiedel Sirius 1 er vår nyeste og mest moderne peisovn hittil.
Vår innovative og avanserte rentbrennende teknolog gir en miljøvennlig og behagelig varme.
Sirius oppnår opp til 84 % virkningsgrad og avgir derfor mer varme med mindre ved enn mange andre peisovner på markedet.



Standard VVS









Mørkveien 22, Skotbu

Standard lister

Fotlist 12x58 slett klassisk hvit S0500-N.

Gerikter dører 12x58 slett klassisk hvit S0500-N.



Panel utvendig:

Farge: Trebit Jernvitrol eller lignende. Gran 19 x 148 Dfals 60

Standard utekran

Det monteres frostfri utekran.



Elektro

Standard stikk kontakter og downlights.
Alt av elektro vil bli gjennomgått med elektroleverandøren.
Det gis muligheter for indivudelle tilvalg på dette området for å sikre best mulig løsning og behov den enkelte har.
NEK 400 er standarden





Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Mørkveien 22, Skotbu

Norsk takst

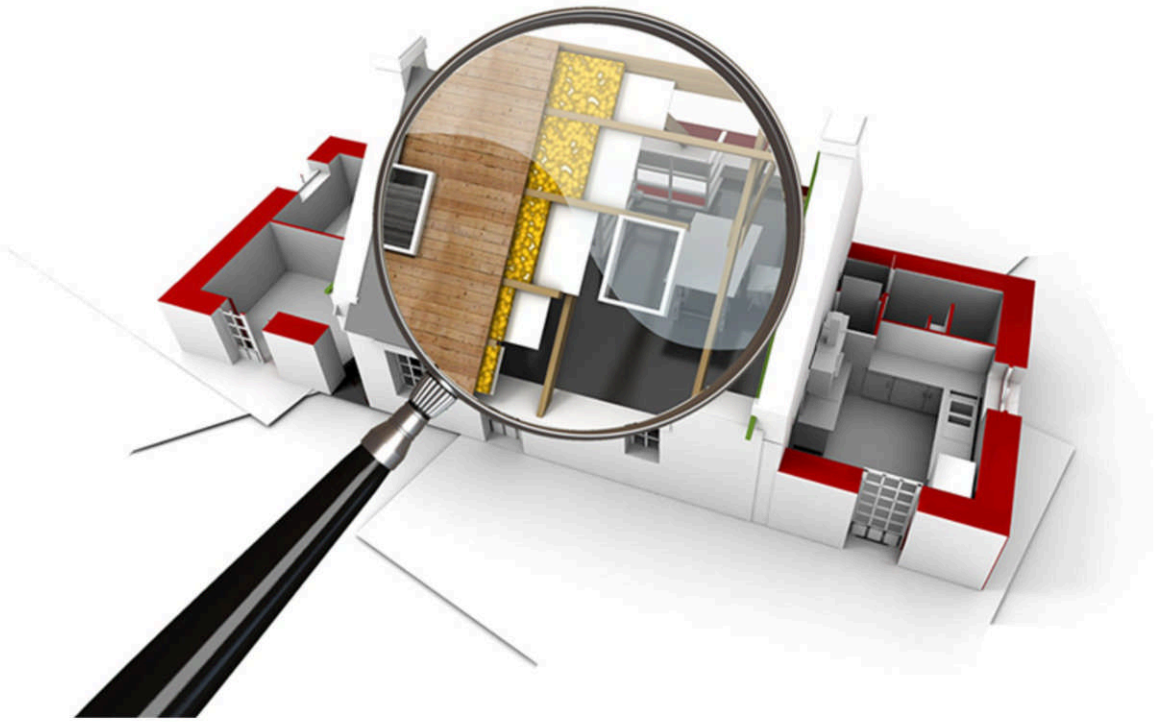
Arealmålingsrapport

Tomannsbolig

Mørkveien 22 B, 1409 SKOTBU

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 53, bnr. 57, snr. 2



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1796 **Referansenummer:** YQ5823

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Gyldig rapport
18.11.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig

Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bk.no
419 32 720

NITO

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
2025

Kommentar
I følge eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

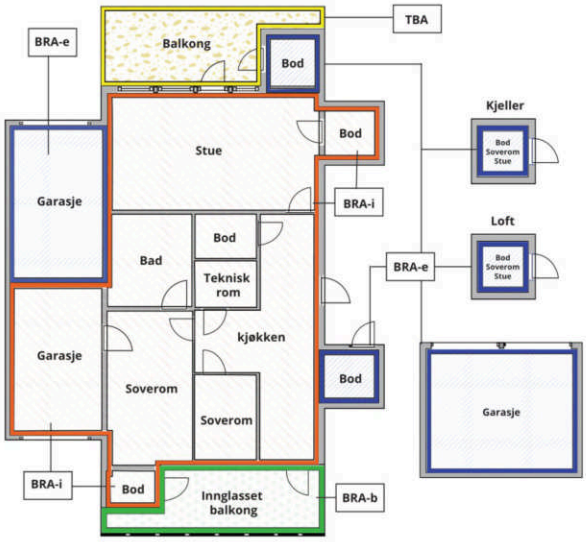
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	77			77	28
1 Etasje	77			77	
SUM	**154**				**28**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, loftstue, bad, 3 soverom, bod		
1 Etasje	Entré, gang, vaskerom/bod, soverom, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Overbygg inngangsparti og carport har et samlet takareal på ca 28,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger av 29.05.2022.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	150	4

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.11.2025	09:00:00	11:00:00	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	53	57		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mørkveien 22 B

Hjemmelshaver
Soldi AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

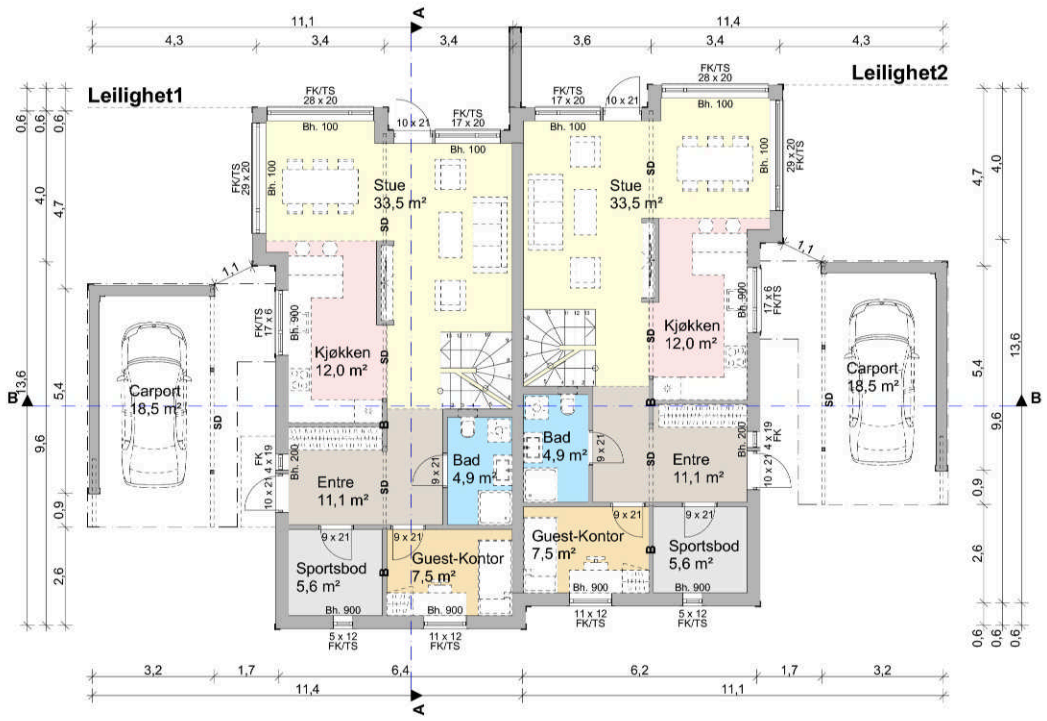
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



1 ETASJE

PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: Soldi AS		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
PROSJEKTERER: Mørkveien 22- Skotbu		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: 1 Etasje		M: 1:100	FORMAT: A3
			TEGN NR: 10.1

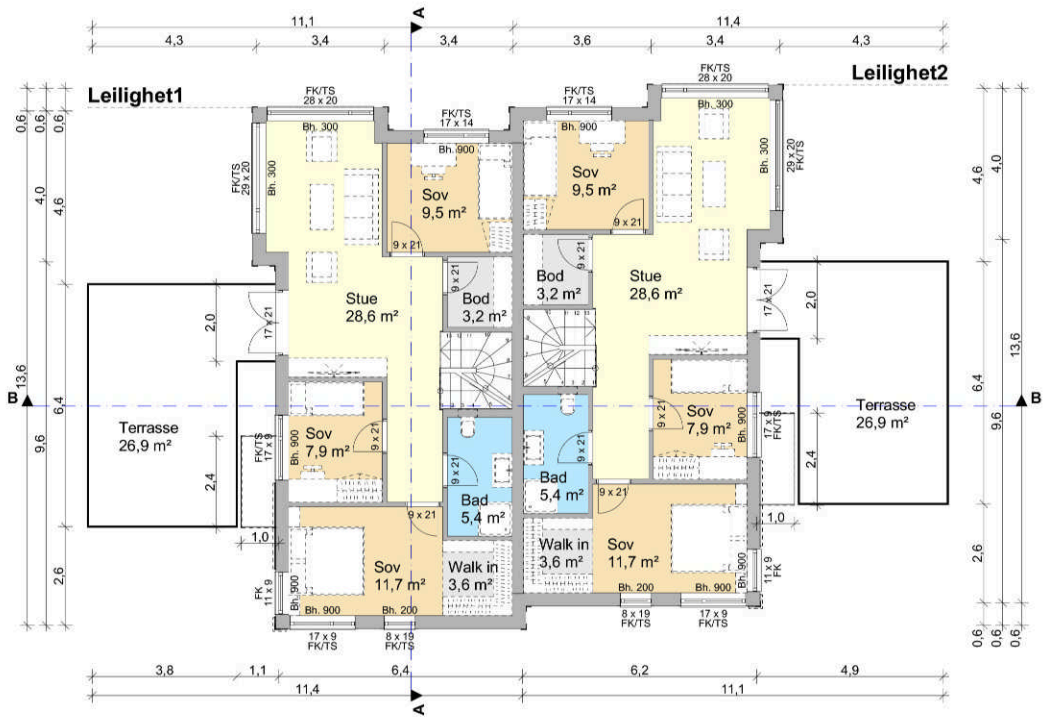
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



2 ETASJE

PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: Soldi AS		TEGN: TKR	Kontroll: Nordre Follo
EIENDOMSNAVN: Mørkveien 22- Skotbu		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: 2 Etasje		M/N: 1:100	FORMAT: A3	TEGNING: 10.2

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



SNITT A-A

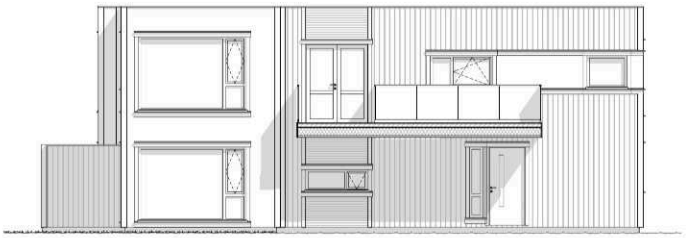


SNITT B-B

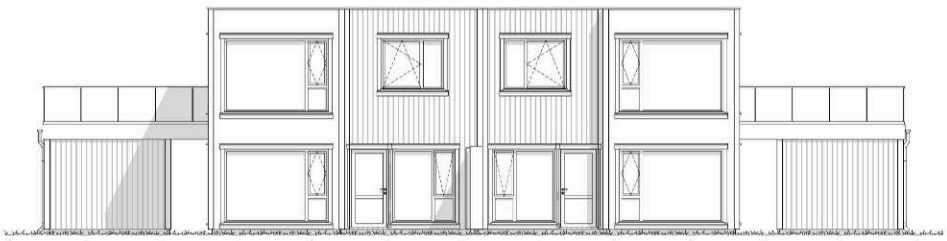
PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	GNR/BNR: 53/57
TEGN: TKR		KONTROLL: Nordre Follo	
TILTAKSHAVER: Soldi AS		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
PROSJEKTANSV: Mørkveien 22- Skotbu			
TEGN TYPE: Snitt A-A og Snitt B-B		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.3



Fasade Øst

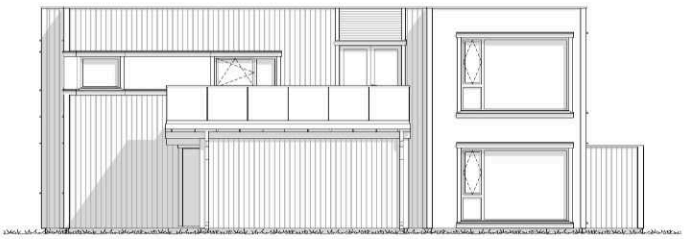


Fasade Øst

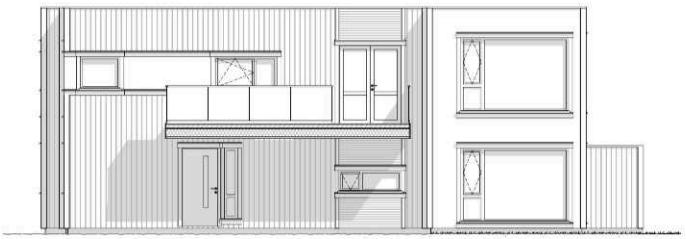


Fasade Syd

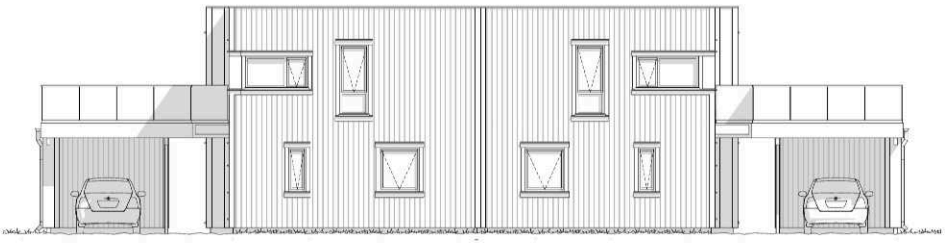
PROSJEKT: **Mørkveien 22, Skotbu**		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: **Soldi AS**		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
PROSJEKTERT: **Mørkveien 22- Skotbu**		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: **Fasader Syd og Øst**		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.4



Fasade Vest



Fasade Vest



Fasade Nord

PROSJEKT: **Mørkveien 22, Skotbu**		DATO: 2022-05-29	Gnr/Bnr: 53/57
TILTAKSHAVER: **Soldi AS**		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
EIENDOMSNAVN: **Mørkveien 22- Skotbu**		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: **Fasader Nord og Vest**		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.5

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

ALFA ØST AS
Fåleslorâsen 33
1407 VINTERBRO

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-22/00935-21		Erik Skifjeld Endre	04.12.2025

Ferdigattest tomannsbolig, Mørkveien 22A og B

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av tomannsbolig
Byggested:	Mørkveien 22 – gnr. 53/bnr. 57
Tiltakshaver:	Soldi AS
Ansvarlig søker:	Alfa Øst AS
Tillatelse til tiltak:	23.08.2022
Mottatt:	24.10.2025
Komplett:	03.12.2025
Bygningsnummer:	301094289 og 301094252

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for tomannsbolig.

Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 28.10.2025, komplett 03.12.2025.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.10.2025. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan – utomhusplan	Unummerert	03.12.2025	22/935-26
Plasseringsdokumentasjon «som bygget»		03.12.2025	22/935-26
Utomhusplan m/ MUA-beregning	Situasjonsplan m. beregning av MUA	20.06.22	22/935-1
Plan 1. etasje	10.1	20.06.22	22/935-1
Plan 2. etasje	10.2	20.06.22	22/935-1
Snitt A-A og B-B	10.3	20.06.22	22/935-1
Fasade nord og øst	10.5	20.06.22	22/935-1
Fasade syd og vest	10.4	20.06.22	22/935-1
Fasade øst og nord med eksisterende og nytt terreng	10.4 med terrengprofil	20.06.22	22/935-1
Fasade vest og syd med eksisterende og nytt terreng	10.4 med terrengprofil	20.06.22	22/935-1

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-22/00935-20. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 2, datert 26.09.2025, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

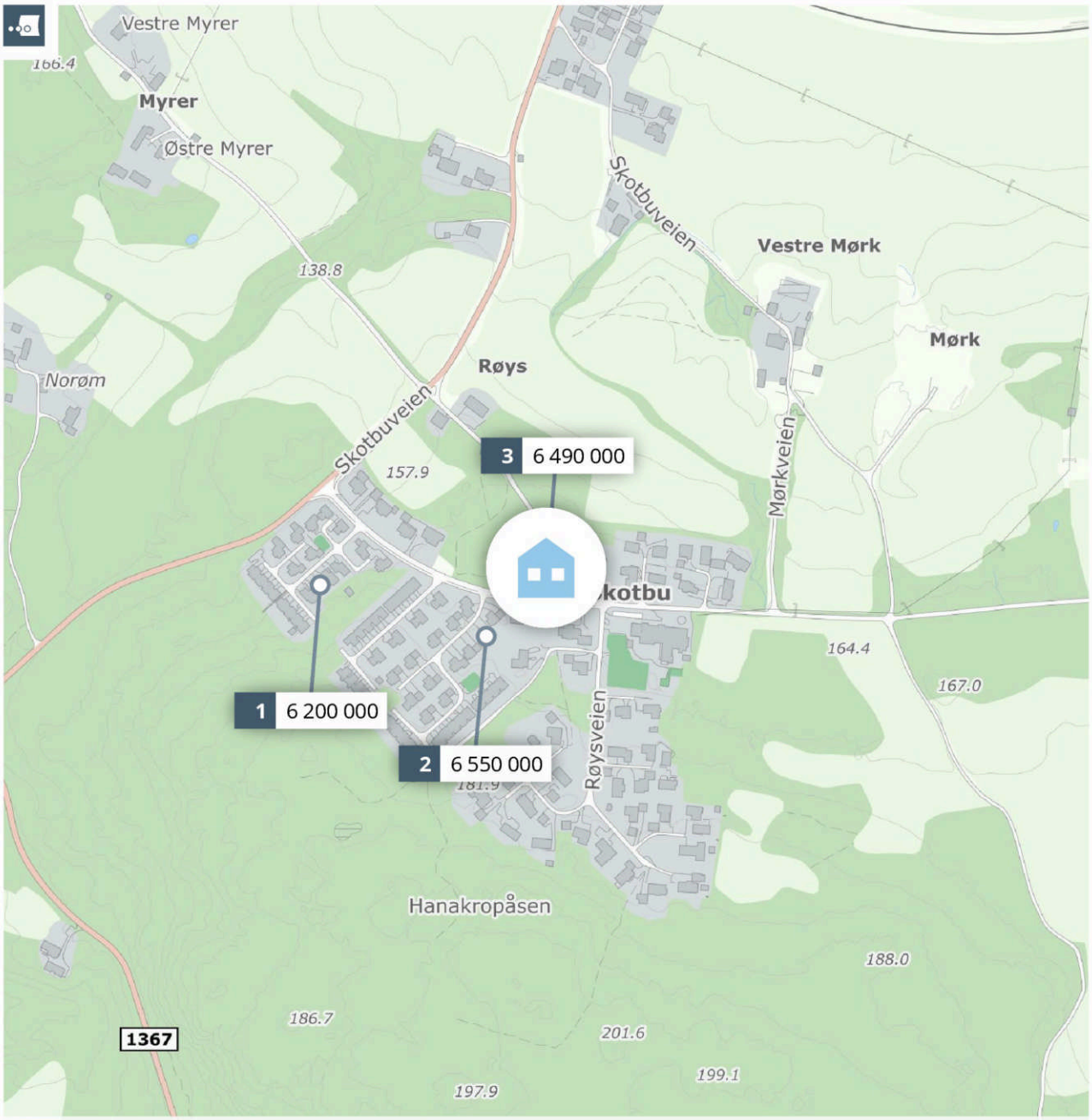
Erik Skifjeld Endre
ingeniør, saksbehandler

Hans Richard Olaus Vestre
avdelingsleder
Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
ALFA ØST AS

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Klima og miljø
Nordre Follo kommune - Vann og avløp
SOLDI AS



Meglers verdivurdering

MØRKVEIEN 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Benjamin Schrøder.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mørkveien 22 B, 1409 SKOTBU

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 53 BNR 57 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skotbu Sentrum

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	44 805
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mørkveien 33				09.05.2022	5 800 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**52 991**
	117 m²	2008	634 m²	4 sov						
2	Mørkveien 115				31.01.2022	6 250 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**42 532**
	154 m²	2013	644 m²	4 sov						
3	Mørkveien 22 A				15.08.2025	-	**6 490 000**	-	6 490 000	-
	0 m²	2025	0 m²	- sov						

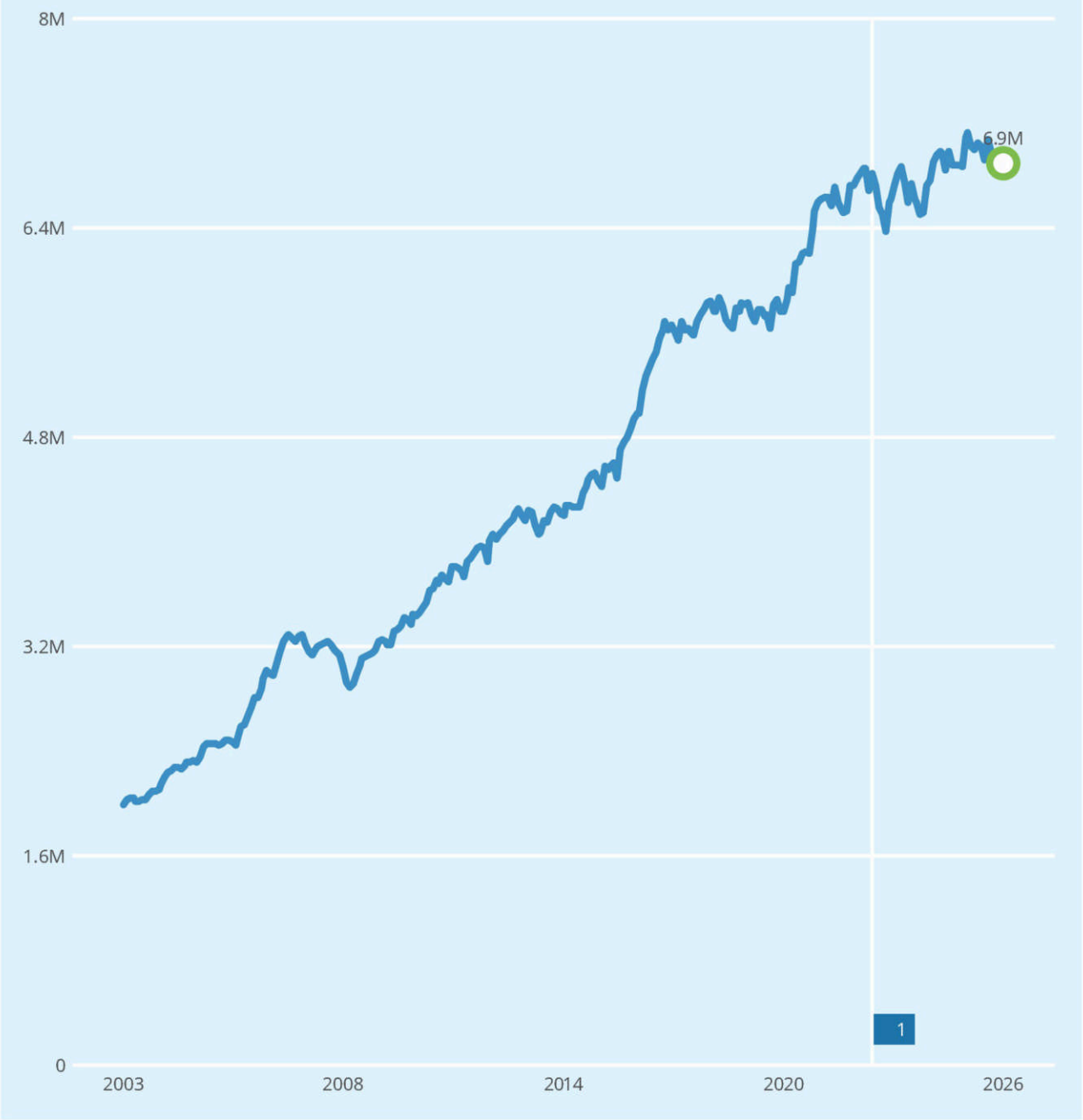
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2022		10.06.2022	-	2 900 000	-	2 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

27
tomannsboliger til salgs

9.5M
9.2M
8 930 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

16
tomannsboliger solgt

8.2M
8.0M
7 701 000 Prisantydning i snitt
7 527 000 Salgspris i snitt
7.4M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 599 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

47 014 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

44 805 Mørkveien 22 B Totalpris 6 900 000

Utskriftsdato: 15.08.2022

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mørkveien 22, 1409 SKOTBU								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Id	0213KPLAN2019 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=0213KPLAN2019)
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL SKI
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/4312/KPLAN2019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 062 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 062 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

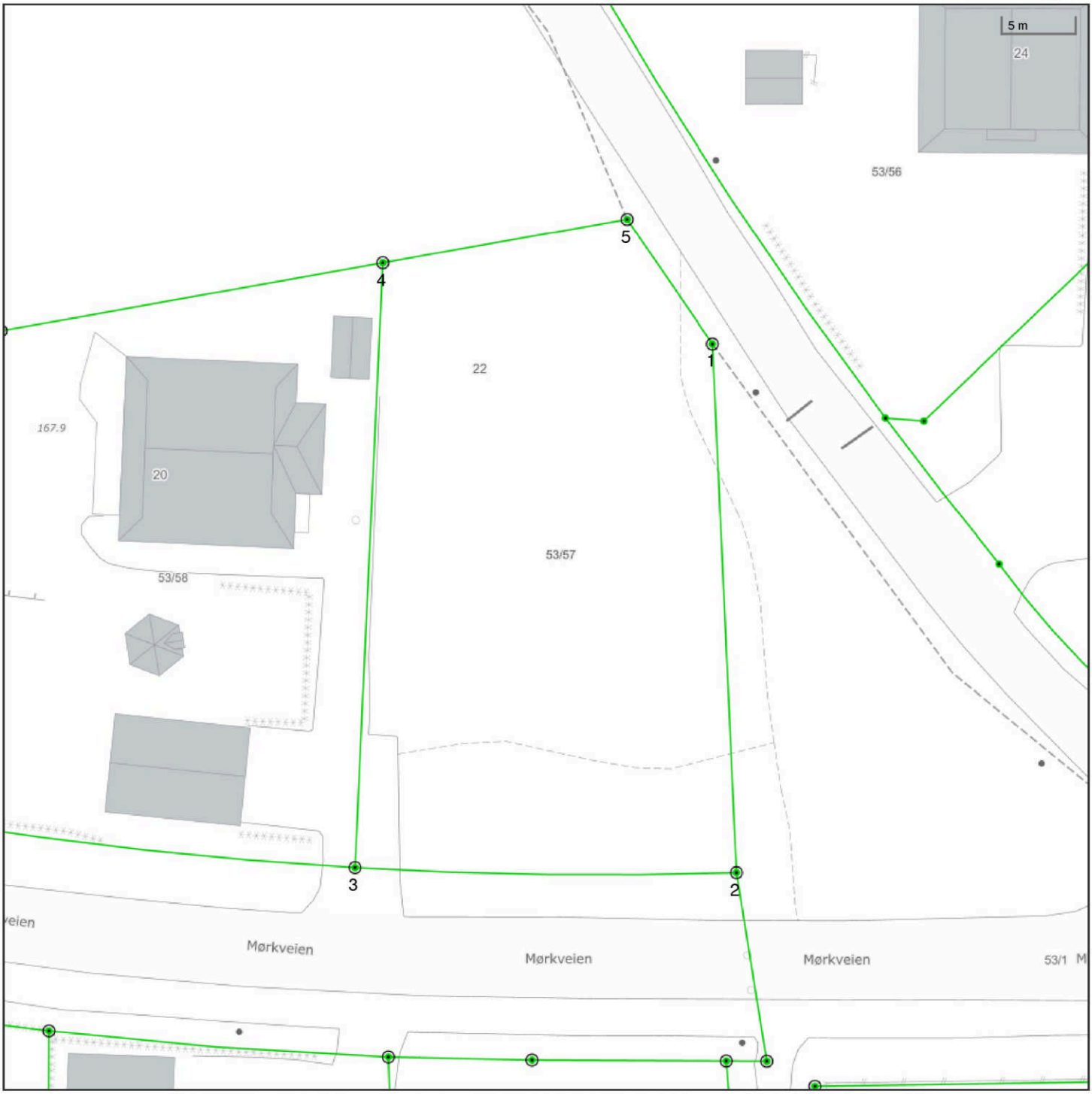
Id	91 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=91)
Navn	RØISFELTET I SKOTBU
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2062/91_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 061 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id	201909 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=201909)
Navn	GANG OG SYKKELVEI SKOTBU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 15.08.2022

Eiendomskart for eiendom 3020 - 53/57//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 061,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615068,96	**Øst**	609684,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615083,18	609695,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,50	
2	6615046,56	609698,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,72	
3	6615046,13	609671,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,56	292,22
4	6615088,14	609672,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,02	
5	6615091,66	609689,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,26	

Oppegård kommune

Ski kommune

KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030

Arealdel Ski

Plankart og planbestemmelser

(Vedtatt 12.6.2019)



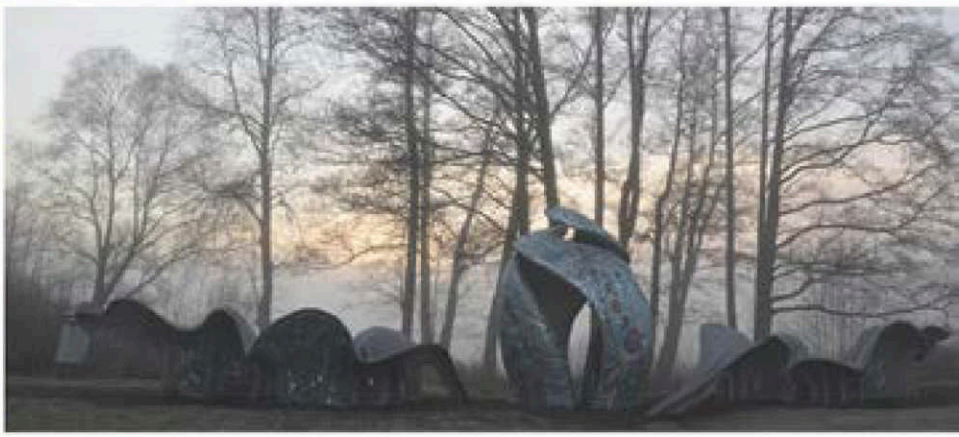












Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges har rett plassering, og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner.

- Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.
- Kommunens parkeringsvedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2-18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20-26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	jf. § 25.1 jf. § 25.3
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner - nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnel, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, restriksjoner over jernbanetunnel	jf. § 20
Temakart 3	Støysoner - baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner - veg	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner - skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner - helikopter	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn –hensyn friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	jf. § 25.2
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner –omforming	jf. § 26.2
Temakart 16	Mulighet for kvikkleire	jf. § 22.3
Temakart 17	Storulykkevirksomheter	jf. § 22.4

Planbestemmelser

Forholdet til andre arealbruksplaner

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 2 Krav om reguleringsplan
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler
§ 4 Krav til tekniske løsninger
§ 5 Rekkefølgebestemmelser
§ 6 Byggegrenser
§ 7 Variert boligsammensetning
§ 8 Atkomst til bruksenhet
§ 9 Universell utforming
§ 10 Krav til utearealer
§ 11 Lekeplasser
§ 12 Barn og unge
§ 13 Skilt og reklame
§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt
§ 15 Parkering
§ 16 Krav til miljø og estetikk (arkitektur, støy, luftforurensning)
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 19 Landbruks-, natur og friluftsformål
§ 20 Sikringssoner
§ 21 Støysoner
§ 22 Faresoner
§ 23 Infrastruktursoner
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn
§ 25 Båndleggingssoner
§ 26 Gjennomføringsplaner

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

a) Alle reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2015 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2015 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

   Områder regulert til grønnstruktur (med alle underformål), landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og områder regulert til naturvern gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c) Rekkefølgekravene i kommuneplanen gjelder.

d) Kommuneplanens bestemmelser om overvann og flomveier gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

a) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

b) Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse kan det ikke vedtas reguleringsforslag som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 e).

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

a) Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

b) Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

c) Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

d) Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Kravene til utførelse følger vedtatte tekniske bestemmelser, herunder normer og veiledere for VA, vei, overvann, renovasjon etc.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

a) For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

b) Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsning som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal legges til grunn.

c) Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 12.

d) Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann

a) Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

b) Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5.

c) I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

d) I reguleringsplanarbeid skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann. Det skal settes krav slik at løsningene gir bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteanleggene.

e) Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser for vann, vei og avløp.

f) I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge en overvannsplan. Denne skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplan skal samordnes med utomhusplan.

§ 4.3 Flomveier

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

b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

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

e) Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 4.4 Blågrønn faktor

For håndtering av overvann skal blågrønn faktor (BGF) anvendes som metode. Som utgangspunkt for planarbeid settes BGF til 0,8. Endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Kommunen skal etablere sammenhengende blågrønne strukturer i og gjennom urbane områder, som henger sammen med naturlige områder. Utbygging og tiltak skal utformes i tråd med dette, og ved behov, videreutvikle blågrønne løsninger.

§ 4.6 Tilknytting til fjernvarme/Vannbåren varme

Ved planlegging av ny bebyggelse innenfor konsesjonsområder for fjernvarme eller innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal det avsettes areal til rørtraseer, varmesentraler og lignende installasjoner som er nødvendige for forsyning med vannbåren varme. Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal det tilrettelegges for at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget (pbl. § 27-5).

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

b) I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

c) For område 5 Røys skal området sørøst for Skotbuveien bebygges før området nordvest for veien.

Retningslinjer

a) *Tidspunktet for utbygging på Berghagan skal vurderes opp mot øvrig utbygging i de prioriterte utbyggingsområdene i Ski og på Langhus.*
b) *Tidspunktet for utbygging av Leikvollen skal vurderes opp mot øvrig utbygging i det prioriterte utbyggingsområdet i Ski samt omleggingen av Østre linje.*

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier (jf. veiloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor nedenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er bestemt for sikringssoner for transport (pbl § 29-4) eller fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fylkesvei 152, 154, 155, 156 og 32.01	50
Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak i pbl. §§ 20-1 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan og følgende tiltak, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- fasadeendring
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene
- bekkeåpning

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 m fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern

- Karlsrudtjern
- Tussetjern
- Vientjern
- Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
  - Bindingsvann - Langen inkl. tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
  - Rolandsjøen - Setertjern - Brokkenhustjern – Sværsvann – Bråtetjern – Grønnslettjern –
  - Tangentjern og mellomliggende vassdrag
  - Gjedsjø via Buvannet til Langen
  - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt
  - mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet framgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Nærevann - Midtsjøvann - Rullestadtjern - Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
- Karlsrudtjern – Fosstjern - Tussetjern – Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
- Bukkestitjern – Vevelstad st.
- Eikeliveien – Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)

c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotnvannet
- Kantorbekken
- Skredderstubekken
- Greverudbekken
- Tussebekken
- Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle øvrige bekker og sidebekker.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 7 Variert boligsammensetning

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

a) Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

b) Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I leilighetsprosjekter skal min. 30 % av leilighetene i 1.etasje ha BRA på minimum 80 m2. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter, skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

a) I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

b) Der det er innvendige adkomster i bygg, som for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig adkomst ansees som to likeverdige adkomster. Begge adkomstene skal være universelt utformet.

c) I alle arbeids- og publikumsbygg, skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

a) Gang - og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå stigningen mindre enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

b) Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse, skal gangadkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

c) Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

§ 9.3 Friluftsanlegg

a) Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger).

b) Der det er vanskelig å oppfylle krav til stigningsforhold på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC plassene skal ha kort og hensiktsmessig adkomst til HC- toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig, se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (Kvm MUA per 100 kvm BRA)	Privat MUA m2
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Konsentrert småhusbebyggelse	50	70
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	5
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	5

b) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA.

c) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes skal tilfredsstille krav i § 10.2.

d) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:

- Terrasser i tilknytning til boenheter
- Balkonger og verandaer
- Takterrasser
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Sykkelparkering
- Kjøreareal
- Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
- Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller trengs for å skjerme mot trafikkfare.

e) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.

§ 10.2 Kvalitet

a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:

- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
- ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
- ha høy kvalitet og varige, helse- og miljøvennlige materialer
- ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger
- ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer

b) For uteoppholdsarealer gjelder i tillegg:

- minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
- være sammenhengende
- være universelt utformet
- sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene

- være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre
- kunne brukes hele året
- være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- privat MUA skal være direkte solbelyst min 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18

§ 10.3 Vegetasjon

a) Lokkprosjekter skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overfor liggende utearealet.

b) Vegetasjon skal:

- være allergivennlig
- være insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner og ved søknad om fradeling for boliger skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser. Ved utbygging basert på eldre reguleringsplaner vil disse kommuneplanbestemmelsene gå foran reguleringsplanen.

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder

- Lekeplass for små barn — for barn 2-6 år
- Nærlekeplass — for barn 5-13 år
- Strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50% av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20%
Nærlekeplasser	40%
Strøkslekeplasser	40%

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (kvm)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0-30	50
	30-200	600
Nærlekeplass	200 <	600
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass
- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

a) Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha større stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

b) 50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra boligen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal:

- ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året
- legges mot områder for grønnstruktur der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- for lekeplass for små barn kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha flater for ulike ballspill
- ha god estetisk kvalitet og høy grad av sikkerhet
- utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne
- anlegges på bakkeplan
- ha flere soner med benker, bord, grill og strømuttak
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha sittegrupper og sitteplasser for rullestolbrukere

- ha helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser

Større trær og busker og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

§ 13 Skilt og reklame

§ 13.1 Formål og virkeområde

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom. Skiltbestemmelsene gjelder for hele kommunen.

§ 13.2 Definisjoner

Skilt i denne bestemmelsen omfatter alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter i denne sammenheng ikke trafikkskilt).

Reklameinnretning er en fellesbetegnelse som omfatter tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig defineres som varige.

§ 13.3 Søknad og tillatelse

a) Skilt- og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 (1) bokstav i og 30-3 før de settes opp, med mindre de er unntatt søknadsplikt eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas fra søknadsplikt, jf. forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) og plan- og bygningsloven § 20-5 (1) bokstav e.

b) Tillatelse er likevel ikke nødvendig for midlertidige skilt- og reklameinnretninger dersom utforming og plassering skjer i samsvar med § 13.

c) Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i samband med behandlingen av tiltaket.

d) Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 13.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates i utgangspunktet ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates et skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge – og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys
Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lenger enn 30 m eller der virksomheten disponerer flere fasader, det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt

Enhver huseier skal på sin eiendom sette opp og vedlikeholde husnummerskilt som tilfredsstiller kravene i denne bestemmelsen.

- Høyde på tall og bokstaver skal være minst 105 mm og figurenes tykkelse 15 mm.
- Tall og bokstaver skal gjengis på reflekterende skiltbunn.
- Frittstående skilt skal plasseres 1,8-2 meter over bakken forutsatt at det ikke er til hinder for gående og syklende. Skiltene plasseres til høyre for innkjørsler som munner ut i gate/vei.
- Skilt på husvegg plasseres i minst 2,2 meters høyde og til høyre for inngangsdør.
- Der det er nødvendig skal skilt i tillegg anbringes i gjerdelinje, på innhegning eller på særskilt stolpe til høyre for inngang eller innkjørsel.
- Som regel skal skiltet anbringes mot den vei eiendommen har adresse til, selv om den ikke har inngang eller innkjørsel fra denne gaten.
- Har flere eiendommer felles avkjørsel, plikter huseierne å sette opp et henvisningsskilt der den felles avkjørsel munner ut i vei.
- Huseier plikter å sørge for at skilt er godt synlige og ikke skjermes av vegetasjon, andre skilt mv.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**enhet**	**Bilparkering (min- maks)**		**Motorsykkel (min-maks)**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per. boenhet	0,5- 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2 -1,5	1,2-1,5	0,2
Forretning/handel	100kvm BRA	Maks 1	Maks 1	0,2
Kontor	100 kvm BRA	Maks 0,25	Maks 0,7	0,2
Offentlig/privat tjenesteyting	100 kvm	0,1 -0,5	1-2	0,2
Undervisning (skole /barnehager etc.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående / syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
I områdene A og B skal minst 10 % av plassene beregnet for bolig avsettes til gjesteparkering.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser, men ikke flere enn 10 plasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m2 BRA, men ikke flere enn 10 plasser

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad.
Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall gjesteparkeringsplasser på terreng.

Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretnings- og tjenesteyting legges på terreng.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass, med unntak av i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5 x 5,0 meter. Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av kommuneplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal dimensjoneres med 1,75 meter x 2,0 meter. Portåpning og innkjøring til parkeringshus skal utformes slik at kjøretøy med høyde 2,4 meter kan kjøre inn.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til adkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100kvm BRA	Minimum 2,5	
Forretning /handel	100 kvm BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig privat tjenesteyting, forretning, handel, tjenesteyting	100 kvm BRA	Minimum 2,5	
Undervisning – skoler	Per elev	*0,7*	**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Min 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående / syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

e) Sykkelparkeringsplasser til «Nordre Follo bysykkel» som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både adkomster til bygg og utearealer og for gangadkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T1442/2016, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for veg, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støy-følsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{AFmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{AFmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, framfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenelige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, jf tabell 4 i T-1442/2016:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	65 dB $L_{pAeq12h}$	60 dB L_{pAeq4h}	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	60 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygg- og anleggsfasen
Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 mnd skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl 08-17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl 07 til kl 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2016. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) kapittel 4.4.

§ 16.3 Luftkvalitet

a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

b) Etablering av luftfølsom bebyggelse og luftforurensende virksomhet
I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det, ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning og ny/utvidet luftforurensende virksomhet, sikres minimal eksponering på uteoppholdsarealer og godt inneklima jf. Kap. 5.2.1 og 5.3.1 T1520/2012.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny/utvidet luftforurensende virksomhet eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning, Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsareale jf. Kap. 5.2.2 og 5.3.2 T1520/2012.

Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjene for begrensning av luftforurensning gitt i T1520/2012 kap. 6.2 og 6.3. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak som hjulvask og gatevask. Det må være løpende støvmålinger.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, et spekter av grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas. Det skal tilrettelegges for god adkomst til naturområder. Store trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold. Større løv- og furutrær, samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner som er eldre enn kommuneplanen, skal disse bestemmelsene gjelde foran kommuneplanen. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynsoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, mm.

§ 17.2 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpreget kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.3 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse omfattet av hensynssone «H570-1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal i hensynssonen legges særlig stor vekt på bevaring av opprinnelig bebyggelse.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig form og uttrykk.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekning og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 17.4 Listeførte kirker

For kirker og deres omgivelser omfattet av hensynssone «H570_5, Listeførte kirker» gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker skal behandles i henhold til rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.
d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (Det innebærer at de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter, og virksomheter med behov for god publikumstilgang.)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal

- tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport
- redegjøre for tiltak for å redusere energibruk (herunder plassering og utforming av bygningene)
- redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri byggeplass)
- redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap
- mikroklimatiske forhold (vind og kaldluftdrenasje)

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- for arealer som støter mot dyrka mark beskrive hvordan det skal etableres en hensynssone mot landbruksarealet

Ved regulering av Røys på Skotbu skal det for området nordvest for Skotbuveien legges inn en buffersone mot landbruksområdet

§ 18.4 Vassdrag

Reguleringsplaner skal

- inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen - der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal

- registrere, og oppdatere eksisterende registreringer av
    - kulturlandskap
    - automatisk fredete kulturminner
    - nyere tids kulturminner
    - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.6 Overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal

- redegjøre for nedbørsanslag. Nedbørsanslag skal baseres på forventet fremtidig nedbørsregime som følge av klimaendring.
- redegjøre for hvordan overvann og flomvann håndteres på en miljøvennlig, effektiv og sikker måte

§ 18.7 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser

§ 18.8 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangadkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier.

§ 18.9 Geotekniske undersøkelser

Reguleringsplaner skal

- inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». (Se temakart 16 – Mulighet for kvikkleire.)
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet

§ 18.10 Utearealer

Reguleringsplaner skal

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer, samt materialvalg
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.11 Estetikk

Reguleringsplaner skal

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje el.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.12 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.13 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til endringer i helsetilstand og helserisiko for ulike befolkningsgrupper. Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses. Privat tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.14 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss

§ 18.15 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller ved etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal

- inneholde støysonekart
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.

§ 18.16 Luftkvalitet

Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (gul eller rød sone T1520/2012), skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning i samsvar med retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplaner (T1520/2012) for etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og ved etablering av luftforurensende virksomhet (kap. 5.3). Det skal både tas hensyn til områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres for å unngå økt forurensning.

§ 18.17 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.18 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.19 Miljøoppfølging og -overvåking

a) Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for planlegging- og anleggsperioden.

b) I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, kan kommunen stille krav til overvåking og rapportering.

c) Miljøoppfølgingsplanen skal gjøre rede for hvordan følgende hensyn kan bli ivaretatt på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:
   - anleggstransport
   - byggetrinn
   - parkering i anleggsperioden
   - grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
   - trafikkavvikling og -sikkerhet
   - krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet og avbøtende tiltak
   - beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares

d) Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

e) Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

f) NS 3466:2009 (Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring) skal benyttes ved utarbeidelse av dokumentene, begrenset til anleggsperioden.

§ 18.20 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.21 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen

I LNF 1-områdene er tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 ikke tillatt, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

a) Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Det tillates ikke etablering av flere boenheter. Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

Følgende vilkår gjelder:
Eksisterende gårdstun med hovedbygning og driftsbygning:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Bebyggelsens samlede bebygde areal (BYA) for bolig, garasje og uthus må enten være mindre enn 200m², eller så må denne bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) ikke overstige 400 m².
- Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
- For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

Eksisterende boligeiendommer med bolig og garasje:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 22%.
  Utvidelsen må ikke medføre økning i antall boenheter.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m for bolighus.
- Garasje tillates oppført med bruksareal på maks 36 m2 og beby areal(BYA) på maks 40 m2.
- Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde 4,5 m for garasje.
- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

b) Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

- Ved slik tillatelse skal bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidshuset ikke overskride 60 m2 / 70 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Ved tillatelse til oppføring av uthus er bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) begrenset til 20 m²/ 23 m2 med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Det tillates ikke oppført bolighus, fritidshus, uthus/carport/garasje eller tilbygg/påbygg til eksisterende bygninger.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.
- For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten må det søkes om godkjenning.

§ 20.2 Byggeforbud over tunnel, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1
Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2)

SIKRING – RESTRIKSJONER OVER JERNBANETUNNEL H190_2
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H210 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller gjennomføringssone for omforming kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt a)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a)) oppfylles for alle soverom i tilfelle boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

§ 21.3 Andre støysoner iht. § 16.2.1, H290 (Temakart 5)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)
a) Innenfor hensynssoner skal det gjennomføres vannlinjeberegninger for å beregne mer eksakte flomhøyder. Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

b) Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med føringer fra NVE, iht. TEK 17, § 7-2, med en klimafaktor på 1,5.

c) Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

d) I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggsmessige tiltak kan utføres som et ledd i elveforbygning.

- For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2 skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på inntilliggende naboeiendommer ved evt. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50.000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1
Omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom.

HENSYNSSONE H320_2
Innenfor hensynssonen kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering og flom. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger, eventuelt må byggeforbud ilegges kritiske områder.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler H370 (Temakart 8)
Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og alt arbeid i hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire, H310 (Temakart 16)
Hensynssonen omfatter områder med mulighet for kvikkleire i henhold til NGIs løsmassekarts kartlag «Marin grense og mulighet for marin leire».

Reguleringsplaner for områder innenfor hensynsonen skal inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred.*» Det samme gjelder ved søknad om tiltak som kan medføre fare for skred.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390_1 (Temakart 17)
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. avklares gjennom reguleringsplan.

Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg. Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige

anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

Ski har ingen områder som omfatter denne bestemmelsen.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

a) Hensynssonen omfatter viktige nærfriluftsområder samt viktige turveger/skiløyper.

b) Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsformål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, tillates ikke.

c) Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

d) Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller friluftsliv krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

De fire følgende hensynssoner har egne retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv sist i avsnittet.

HENSYNSSONE H560-1

Sonen omfatter områder med naturverdi av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.

HENSYNSSONE H560-2

Sonen omfatter områder med naturverdi av regional verdi (tilsvarende kategori B=viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

HENSYNSSONE H 560-3

Sonen omfatter områder med naturverdier av lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

HENSYNSSONE H 560-4

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene må det ved behandling av plan eller tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

RETNINGSLINJER

Ved planarbeider som kan berøre hensynssoner 560-2 eller -3 skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være et viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

Til de fire følgende hensynssoner er knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares gjelder følgende:

a) *For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3*
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ

Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) *Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*

b) *Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*

c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

a) *Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.*

b) *Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde kreverreguleringsplan før gjennomføring.*

Følgende kulturlandskap skal bevares:

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlig bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*
- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR
Historiske veifar skal søkes bevart. Det skal ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE KIRKER
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

§ 25.2 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

§ 25.3 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssone, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_6
For sentrumsområdet og fortettingsområdet i Siggerud sentrum skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_7
For fortettingsområdet Skorhaugåsen kan det utarbeides to separate detaljreguleringsplaner, henholdsvis nord og sør for Åsenveien. Åsenveien skal inngå i planen for den sørlige delen. Forut for utarbeidelse av reguleringsplanene skal det foreligge en helhetlig vurdering av de kulturminne- og naturfaglige interessene for hele området. Kulturverdier og verdier knyttet til grøntpreg, naturmangfold og landskap skal ivaretas gjennom reguleringen.

HENSYNSSONE H810_8
For fortettingsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_9
For fortettingsområdet rundt Skotbu stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_10
For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_11
For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen. I forbindelse med fremtidig regulering etableres det en hensynssone for landbruk mellom bebyggelse og matjord.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_6
Plankart, bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan Bydel Ski Øst (vedtatt 07.11.2016) legges til grunn for det videre reguleringsarbeid for de enkelte feltene i planen. Ved motstrid gjelder kommunedelplan Bydel Ski Øst foran kommuneplanens arealdel.

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som bl.a. redegjør for:

a. muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
b. muligheter for publikumsrettede funksjoner mot enkelte gater
c. muligheter for å styrke grønnstruktur med bydelsstrukturen
d. muligheter for å styrke de kulturhistoriske kvalitetene i området
e. sol- og skyggeanalyse

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1

(Temakart 1)

a) Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser.

b) Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

c) Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

d) Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1061.5
Etablert dato	30.03.1989	Historisk oppgitt areal	1062,2
Oppdatert dato	11.06.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/57
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.07.2011 21.07.2011	11/1488 M 11544	Tinglyst 28.07.2011	53/59 (-7878,7), 53/75 (7878,8) 53/1, 53/57, 53/58, 53/60, 53/61, 53/62, 53/63, 53/64, 53/65, 53/66, 53/71, 53/72, 53/73, 53/74, 53/76, 53/77, 53/78, 53/79, 53/80, 53/81, 53/82, 53/83, 53/84, 53/85, 53/86, 53/87, 53/88, 53/89, 53/90, 53/91, 53/92, 53/93, 53/94, 53/95, 53/98, 53/99, 53/100, 53/101, 53/102, 53/103, 53/104, 53/105, 53/108, 53/109, 53/110, 53/111, 53/112, 53/114, 53/115, 53/120, 53/121, 53/122, 53/123, 53/124, 53/125, 53/126, 53/127, 53/128, 53/131, 53/132, 53/133, 149/12
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.11.2000			53/57 (-1066,9), 53/58 (1066,9)
Kartforretning Kartforretning	23.11.2000			53/57 (1062,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.03.1989			53/1 (-2129), 53/57 (2129)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615068.96	609684.82	0	Ja	1061.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLDI AS S927539209	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elveveien 66 1408 KRÅKSTAD	

Adresser

Vegadresse: Mørkveien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1409 SKOTBU	Kirkesogn	02100201 KRÅKSTAD
Grunnkrets	605 Skotbu Sentrum	Tettsted	514 Skotbu
Valgkrets	5 KRÅKSTAD	Skolekrets	8 Skotbu

Vegadresse: Mørkveien 22 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1409 SKOTBU	Kirkesogn	02100201 KRÅKSTAD
Grunnkrets	605 Skotbu Sentrum	Tettsted	514 Skotbu
Valgkrets	5 KRÅKSTAD	Skolekrets	8 Skotbu

Ark. 504.4/91

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØISFELTET I SKOTBU

Reguleringsplankart stadfestet 22.11.78
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 22.11.78

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for offentlige bygninger
-landbruksformål
-offentlig trafikkområde
-fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere en 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges sed behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.
g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. For øvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 11 LANDBRUKSOMRÅDE
Området skal nyttes til landbruksformål (jord-, skog- og hagebruk). I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 53/57

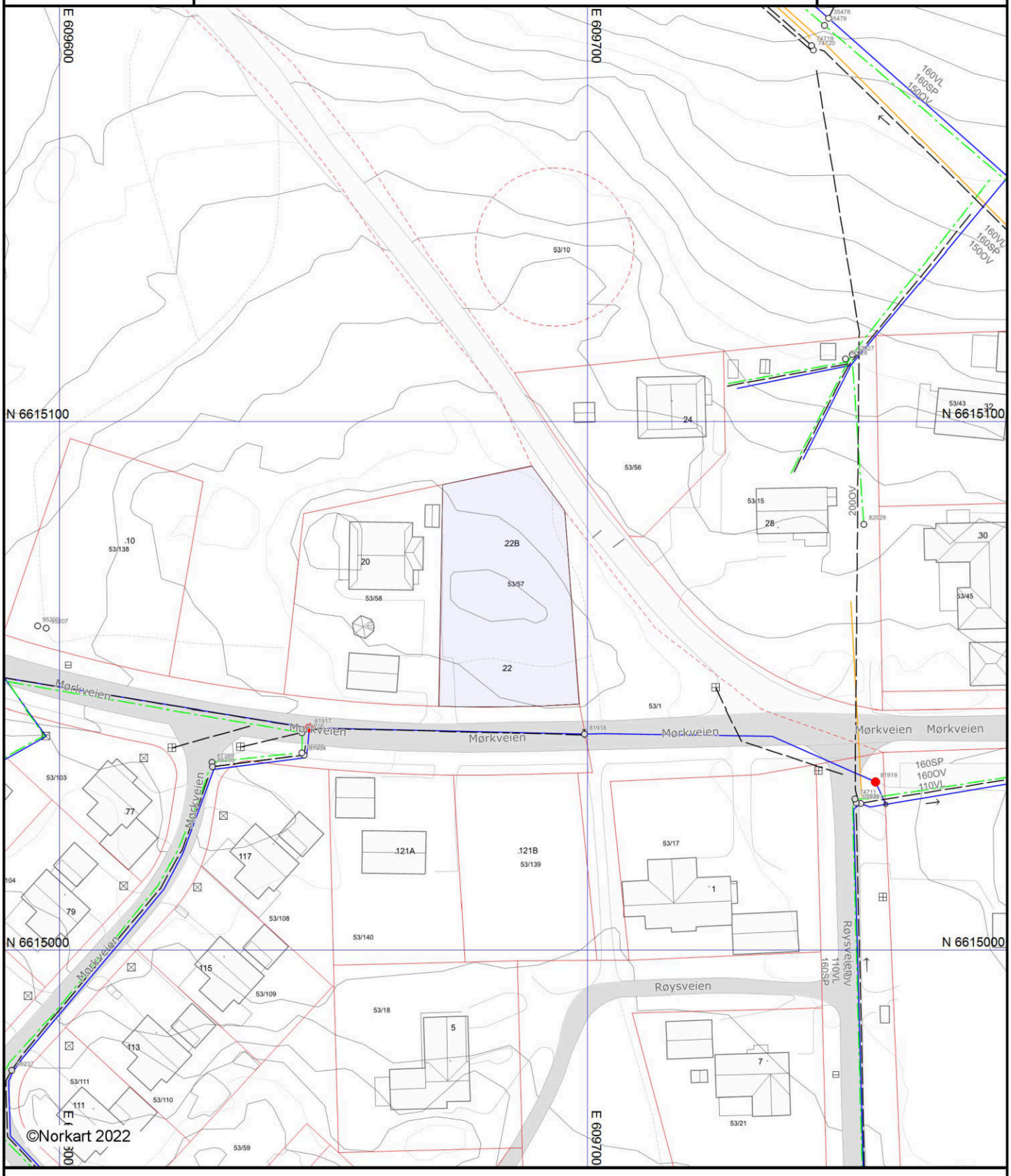
Adresse: Mørkveien 22

Dato: 15.08.2022

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning

Vann- avløp spredt bebyggelse

Brønn
Avløpsanlegg

Gatenavn

Adressenummer
Gårds-, og bruksnummer

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Tekst på ledning
Tekst på kopling
Brannventil på koplingutstyr
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning
Basseng
Brannventil
Fallretning
Gatesluk
Grenpunkt
Kum_Spillvann
Kum_Overvann
Kum
Kran
Lufteventil
Sluk
Sluk m/sandfang
Utslipp
Utviser

Adresser

Adressepunkt

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg
Godkj. Tilbygg
Omriss Tiltak

Bygninger

Takkant
Bygningsdelelinje
Grunnmur
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Oljetank

Oljetank

Eiendomsinformasjon

Fiktiv eiendomsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker

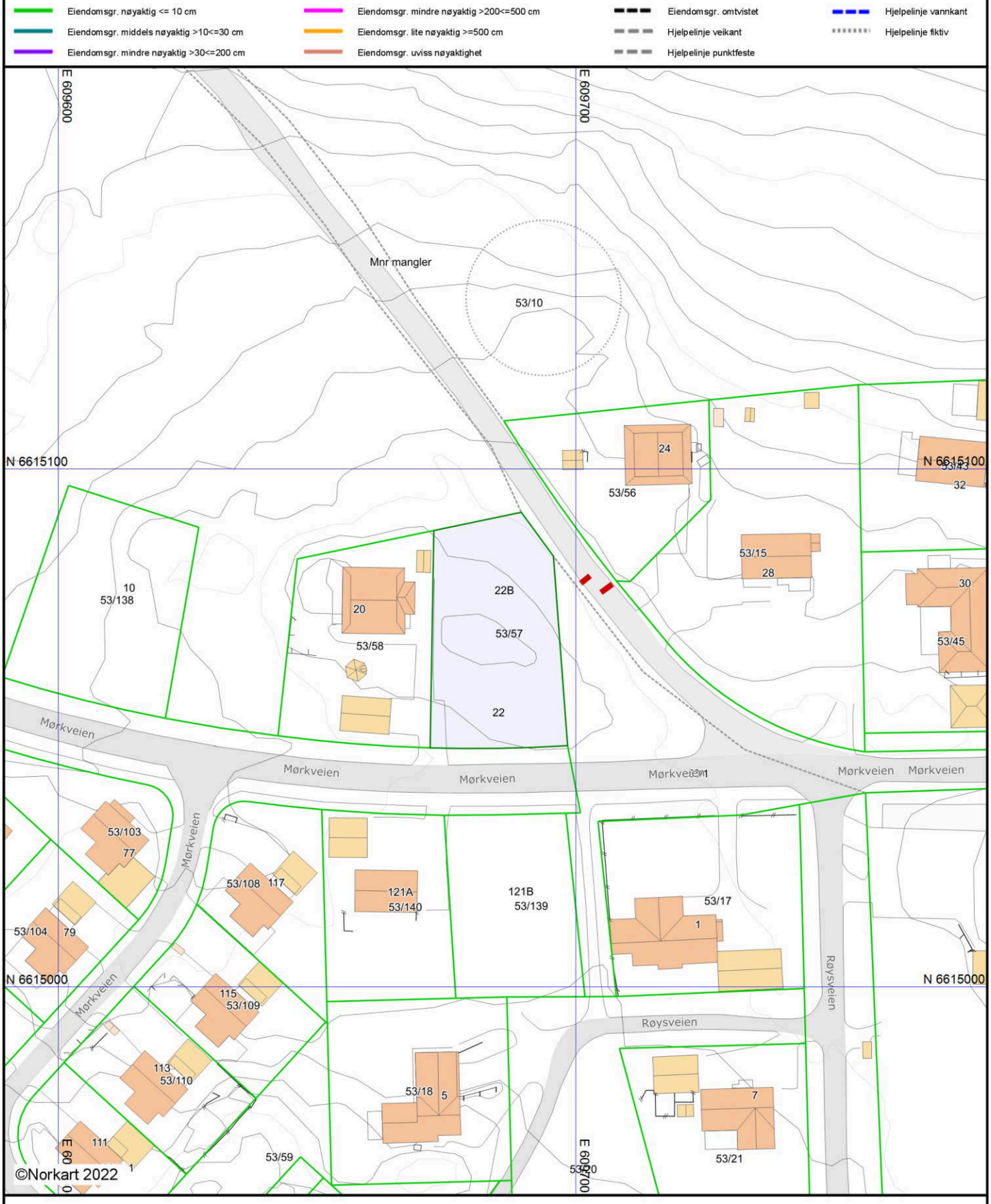
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 53/57
Adresse: Mørkveien 22
Dato: 15.08.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

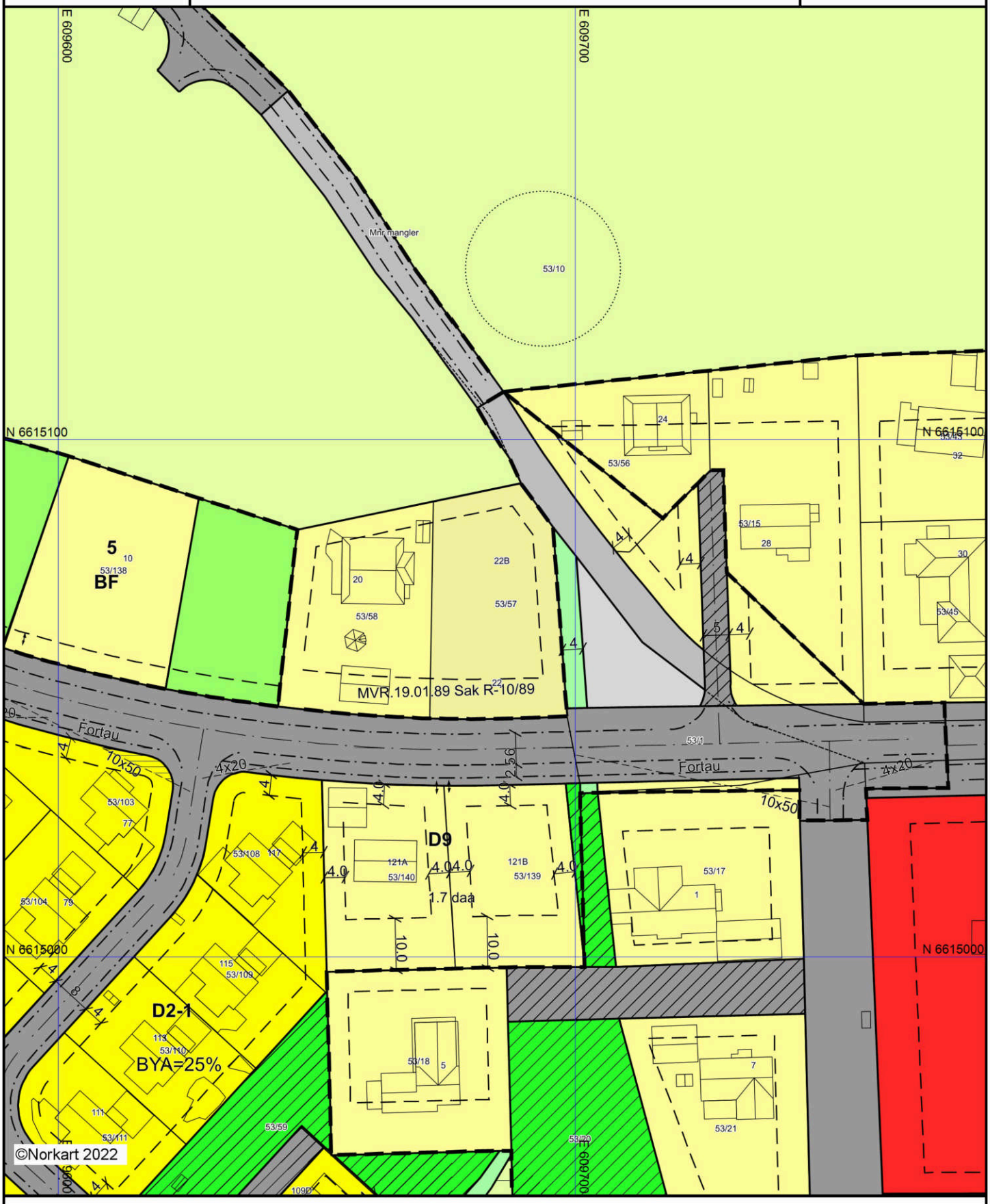
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/57
Adresse: Mørkveien 22
Dato: 15.08.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Naturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

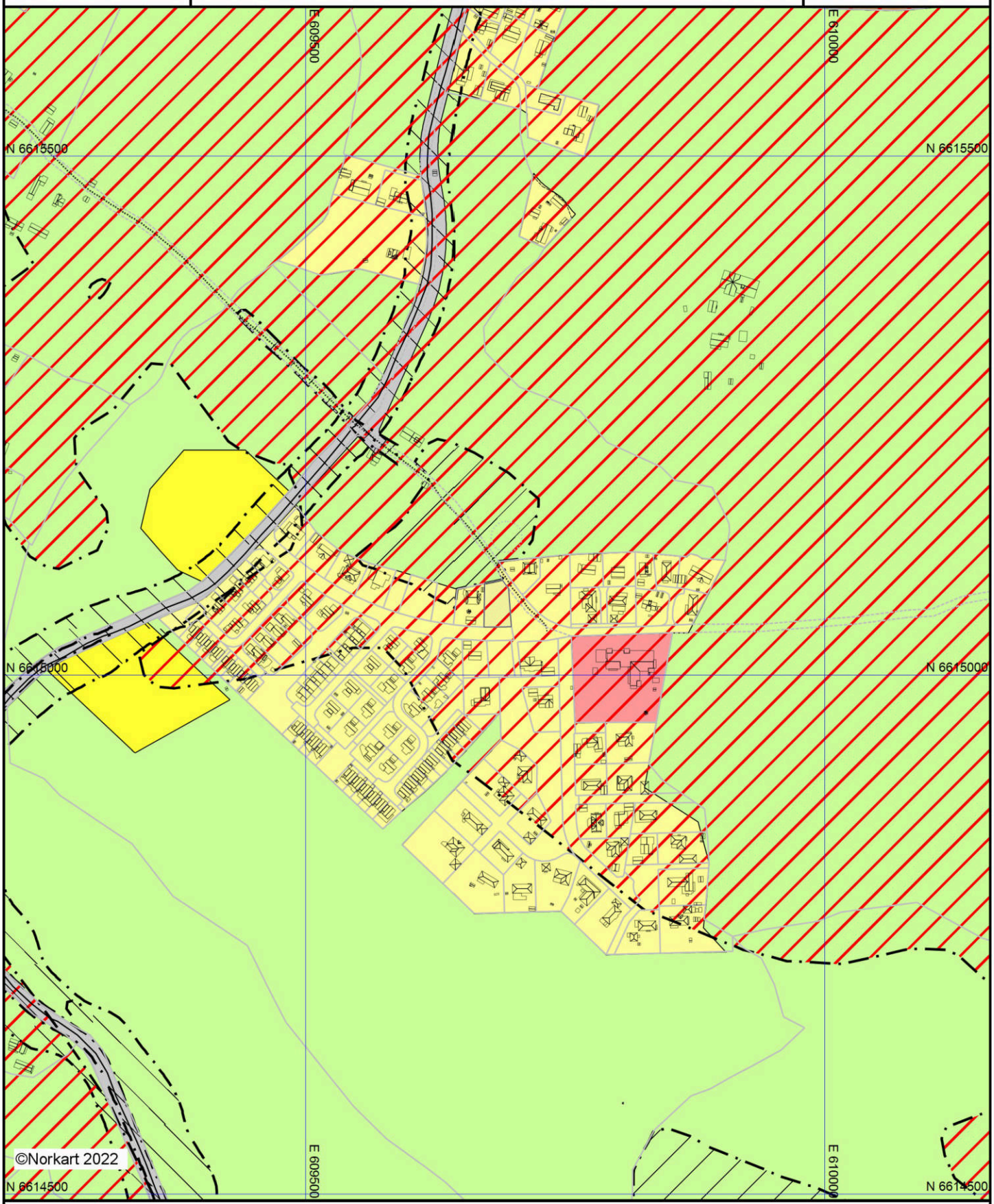
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/57
Adresse: Mørkveien 22
Dato: 15.08.2022
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

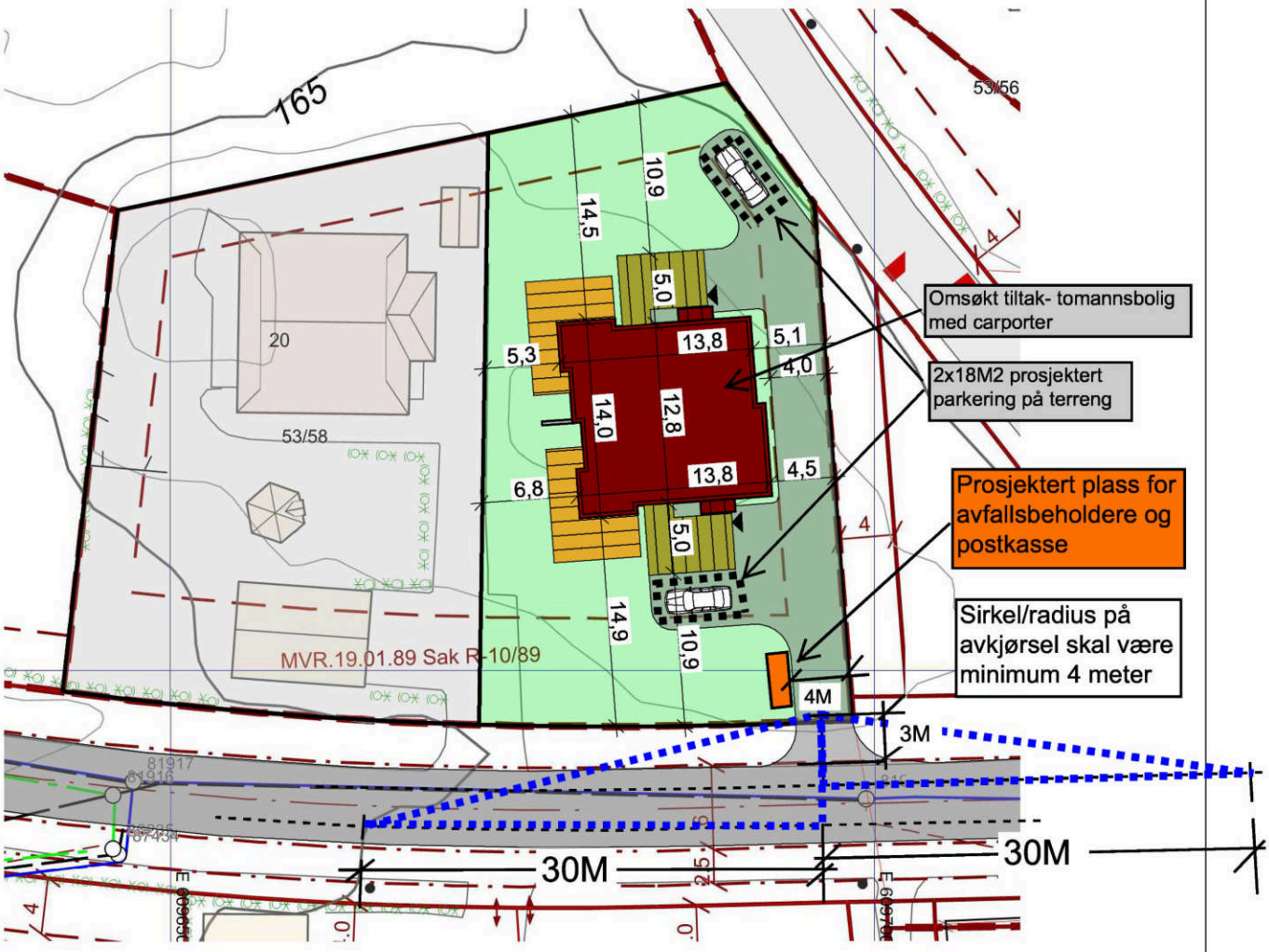
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende

Situasjonsplan- utomhusplan Mørkveien 22- 53/57 | Rev. dato 25.07.2022

Nordre Follo kommune	Situasjonskart				N
	Eiendom:	53/57	Dato/ Gyldighet:	24.05.2022. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport	
	Adresse:	Mørkveien 22	Målestokk:	1:500	UTM-32



Sit. kart m. markert friskt linje

Frisikt linje prosjektert på bakgrunn av kommunens veinorm § 2.6- figur 12

Utforming avkjørsel

Avkjørsel utformes med fall til veigrøft på hver side av adkomstvei slik at overvann, søle og grus ikke renner ut i kommunal vei

Beregning BYA tomt 1061,5M2

Beregnet BYA bolig m. carporter 218,4M2
Tillegg parkering på terreng 2x18M2= 36M2
Beregnet BYA i alt 254,4M2= 23,97%

PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-06-13	Gnr./Bnr. 53/57
TILTAKSHAVER: Soldi AS		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
BYGGEPLASS: Mørkveien 22- Skotbu		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: Situasjonplan		MÅL: 1:769	FORMAT: A3

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-22/00935-5		Pernille Bjønness Waage	23.08.2022

Tillatelse til nybygg tomannsbolig

Saksopplysninger

Byggested:	Mørkveien 22 – gnr./bnr. 53/57
Tiltakshaver:	Soldi AS
Ansvarlig søker:	Alfa Øst AS
Søknad mottatt:	20.06.2022
Søknad komplett:	11.07.2022

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Røisfeltet i Skotbu, vedtatt 21.06.89, endret 26.01.05.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 254,8 m². Eiendommen får et BYA på 254,8 m² (medregnet carport på 35,2 m² og parkeringsareal på terreng på 36 m²) etter tiltaket.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 308,8 m². Eiendommen får et BRA på 308,8 m² etter tiltaket.
- Tiltakets gesimshøyde er 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesims- og mønehøyde er 6,0/8,5 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 24 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 24 %. Eiendommen er med andre ord fullt utnyttet og kan ikke utbygges videre med boder, overbygget utearealer eller større garasjer.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra Vann og avløp og Vei og park.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til nybygg tomannsbolig. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 20.06.22, komplett 11.07.22.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall.
2. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig søker.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

3. Dere må sende inn dokumentasjon på tiltakets plassering før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
4. Kommunen må ha gjennomført syning av tilkoblingspunkt og vannmåler før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
5. Dere må opparbeide atkomst og parkering etter kommunale krav før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
6. Dere må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Situasjonsplan, datert 13.06.22	20.06.22	22/935-1
Utomhusplan m/ MUA-beregning	Situasjonsplan m. beregning av MUA	20.06.22	22/935-1
Plan 1. etasje	10.1	20.06.22	22/935-1
Plan 2. etasje	10.2	20.06.22	22/935-1
Snitt A-A og B-B	10.3	20.06.22	22/935-1
Fasade nord og øst	10.5	20.06.22	22/935-1
Fasade syd og vest	10.4	20.06.22	22/935-1
Fasade øst og nord med eksisterende og nytt terreng	10.4 med terrengprofil	20.06.22	22/935-1
Fasade vest og syd med eksisterende og nytt terreng	10.4 med terrengprofil	20.06.22	22/935-1

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 22/935-9. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, datert 11.07.22, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder nybygg tomannsbolig med carport til hver enhet.

Ansvarlig søkers opplysninger

Bebyggelsen i det område omsøkt tiltak er planlagt, består av ulik type stilart, hvorav stor del av bebyggelsen har det som må kunne betegnes som moderne arkitektur. Takutforming består dels av Pulttak, saltak og innslag med flatt tak. Med bakgrunn i den stilart som er på allerede etablert bebyggelse, er vår vurdering at omsøkt tiltak naturlig vil passe inn og være harmonisk i forhold til etablert bebyggelse.

Nabomerknader

Nabo i Mørkveien 12B, Øyvind Lippestad, har kommentert at huset ikke bør males sort.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene, sendt til Øyvind Lippestad:

Dere bemerker at huset ikke bør males sort utvendig og har for øvrig ingen annen merknad. Vi kan bekrefte at vi har gjort tiltakshaver oppmerksom på deres innspill. Tiltakshaver opplyser at de foreløpig ikke tatt stilling til fargevalg på omsøkt bolig, men tenker at fargevalg bør forsøkes tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Nabomerknaden går på privatrettslige forhold. Konklusjon – nabomerknaden tas ikke til følge.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Tomannsboligen plasseres på en relativt flat tomt og tilpasser seg derfor terrenget. Boligen er plassert i tråd med avstandskravene til naboeiendommene. Området består av alle typer boliger. Like sør for tomten ligger det et boligområde med mer moderne utforming, noen med saltak og noen med pulttak. Det er ett og annet hus med flatt tak i området. Omsøkt bolig skiller seg ikke ut blant bebyggelsen rundt.

Minste uteoppholdsareal er oppgitt til 402 m^2. Disse arealene er plassert på husets sør-, vest- og nordlige fasade. Eiendommen ligger i hensynssone Ras- og skredfare. Søker har sendt inn geoteknisk rapport som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Tiltaket er i samsvar med regulert grad av utnyttelse, møne- og gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Vann og avløp
Søknaden viser tilknytning til kommunale vann- og avløpsledninger i Mørkveien, se saksdokument 22/935-1. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp uttaler følgende:

«Vi har ingen innsigelser til det omsøkte tiltaket. Vi minner om at det bør foreligge godkjent sanitærabonnement, før tillatelse kan gis.

Vi ser at «Situasjonskart Q1.2.Sit kart m. plan utvendig VA-stikkledning» mangler tilstrekkelig detaljer i forbindelse med påkoblingspunkt. Disse detaljer og andre momenter må fremkomme i søknad om sanitærabonnement. Vi minner om at det ikke ligger kommunale spillvannsledning rett ved deres eiendom.

Det skal sendes søknad om sanitærabonnement i forbindelse med ny tilknytning til offentlige ledninger for nytt bygg. Søknad om sanitærabonnement kan sendes av en godkjent rørleggerbedrift eller evt. graveentreprenør. Søknaden sendes gjennom kommunens entreprenørportal. Mer informasjon finnes på kommunens nettsider.

Det presiseres at:
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeligjøre atkomst til private og kommunale ledninger for drift og vedlikehold iht. TEK17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.
- Det vises til krav i kommuneplanens §4.2-4. Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller overvannet skaper ulemper for området/naboer.
- Minste horisontale avstand fra rørside på kommunal ledning til fundament på ny bebyggelse inkl. garasjer og støttemurer er 4,0 meter iht. kommunale VA-norm.
- Naturlige drensveier må opprettholdes. Det skal i henhold til PBL § 27-2, avledning av grunn og overvann være sikret.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering, dimensjonering og utførelse.

For mer informasjon, se våre nettsider om vann, avløp og overvann i byggesaker.»

Nordre Follo kommune har innført krav om syning. Det skal gjennomføres to syninger:
1. Ved tilkobling av stikkledning til kommunale ledninger. Kommunen skal være til stede og se tilknytningspunktet før det graves igjen.
2. Etter installering av vannmåler. Kommunen skal se at vannmåleren er riktig installert, og at spillvannsledningen er riktig koblet. Stikkledningenes trasé vil også bli sjekket.

Begge syningene må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må varsle virksomhet Vann og avløp minst tre dager før ønsket tidspunkt for syning. Ta kontakt på telefonnummer 66 81 51 22.

Overvann
Vedlagt søknaden er en redegjørelse og kart som viser løsning for håndtering av overvann, se saksdokument 22/935-1.

Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp. Se uttalelse fra virksomhet Vann og avløp over.

Renovasjon
Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsbeholdere skal plasseres i tråd med kommuneplan 2019–2030 § 4. Byggesak har innhentet uttalelse for løsningen fra virksomhet Vei og park, som sier:

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er også vurdert i forhold til frisikt og Vei og Park har ingen innvendinger til plasseringen som er vist på revidert situasjonsplan datert 25.07.2022.

Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no.

Vei, atkomst og parkering
Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vei og park.

Virksomhet Vei og park uttaler følgende:
«Det er i dag gitt vedtak om tillatelse til avkjøring. Se saken i P360. Frisikt er vurdert i tillatelsen, likeså bredde på avkjøringen.
Se sak P360 22/2523-12.»

Hvis dere skal søke om ny eller endret atkomst, må dere søke ny godkjenning for dette. Den nye atkomsten skal tegnes inn på situasjonsplan som legges ved søknaden. Søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker og skal sendes til virksomhet Vei og park. Det er Vei og par som fatter vedtak om atkomst etter vegloven. Når byggesak mottar kopi av vedtak kan byggesak behandle endringen i byggesaken.

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Gravemelding
Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

Plassering og beliggenhetskontroll
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen er kote + 167 moh. for overkant gulv i 1. etasje.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 000
Registreringsgebyr, per boenhet	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	2 600
Bolig med BRA mellom 50 m2 og 400 m2, per boenhet	Vnr. 81	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	79 200
Fratrekk for klart urimelig gebyr*		Gebyrregulativet § 1-8	Kr	– 39600
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**46 200**

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse.

*Saksbehandlingsgebyret for tomannsboliger er redusert, siden erfaring viser at gebyr per boenhet er klart urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnadene kommunen har med slike saker.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Pernille Bjønness Waage
saksbehandler

Hans Vestre
Fungerende virksomhetsleder
byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
ALFA ØST AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
SOLDI AS

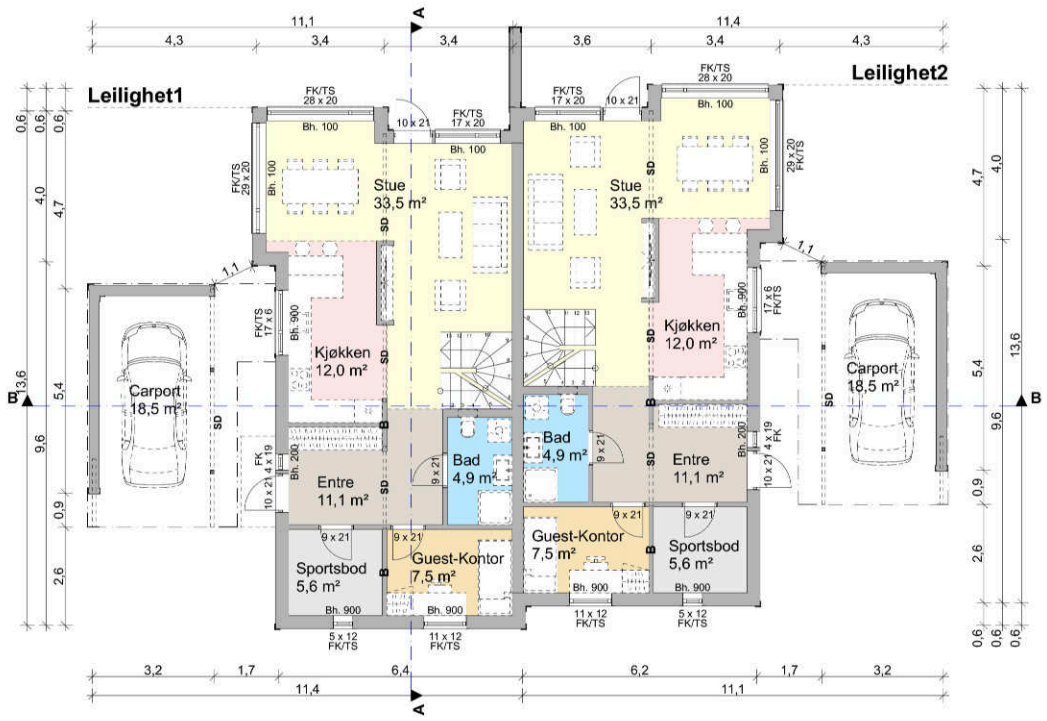
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



1 ETASJE

PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: Soldi AS		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
PROSJEKTERER: Mørkveien 22- Skotbu		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: 1 Etasje		M: 1:100	FORMAT: A3
			TEGN NR: 10.1

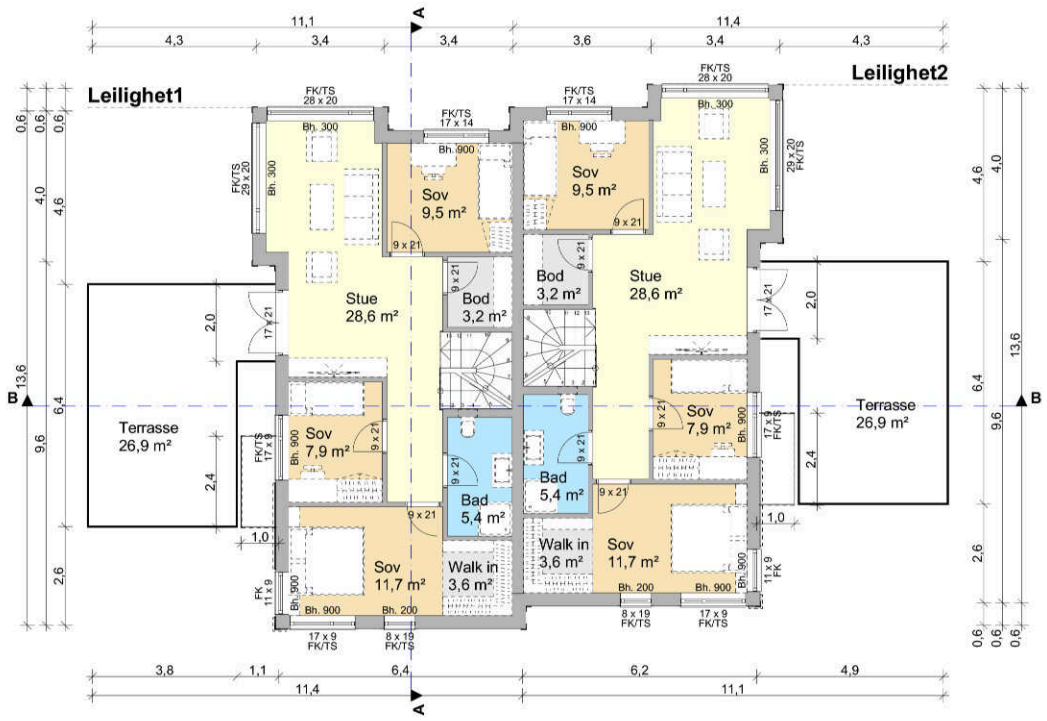
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



2 ETASJE

PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: Soldi AS		TEGN: TKR	Kontroll: Nordre Follo
EIENDOMSNAVN: Mørkveien 22- Skotbu		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: 2 Etasje		M/N: 1:100	FORMAT: A3	TEGNING: 10.2

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,6
	172,6 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	220,4
	220,4 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	77,2
BRA L1 2.ETG	77,2
BRA L2 1.ETG	77,2
BRA L2 2.ETG	77,2
	308,8 m²

BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget L1	24,5
BRA Overbygget L2	24,5
	49,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



SNITT A-A

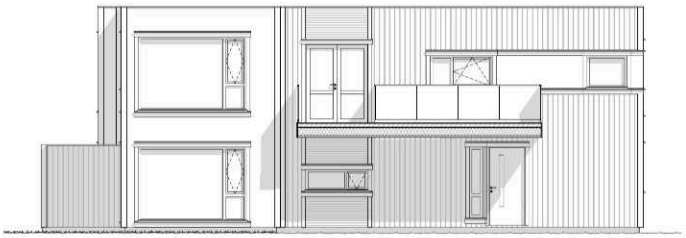


SNITT B-B

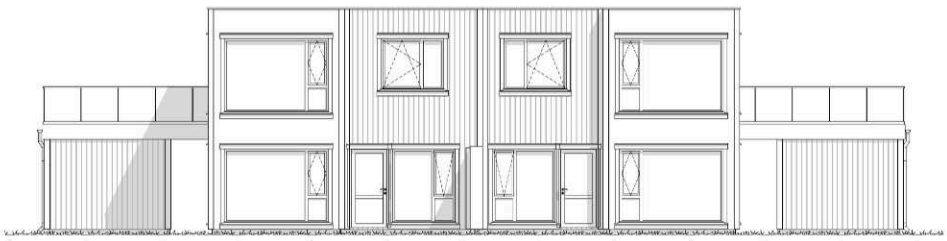
PROSJEKT: Mørkveien 22, Skotbu		DATO: 2022-05-29	GNR/BNR: 53/57
TEGN: TKR		KONTROLL: Nordre Follo	
TILTAKSHAVER: Soldi AS		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
PROSJEKTANSV: Mørkveien 22- Skotbu			
TEGN TYPE: Snitt A-A og Snitt B-B		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.3



Fasade Øst

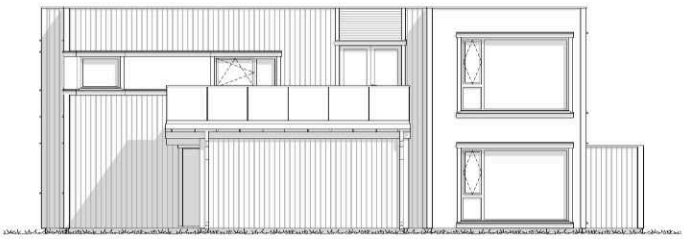


Fasade Øst

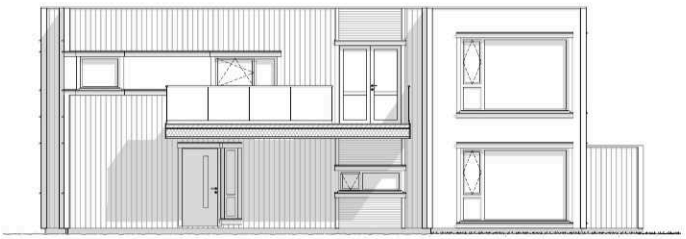


Fasade Syd

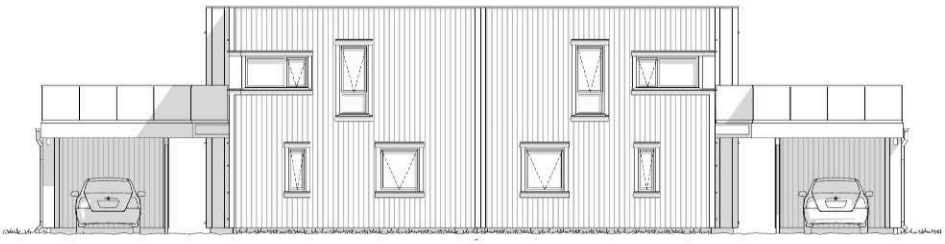
PROSJEKT: **Mørkveien 22, Skotbu**		DATO: 2022-05-29	Ordre Nr: 53/57
TILTAKSHAVER: **Soldi AS**		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
PROSJEKTERT: **Mørkveien 22- Skotbu**		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: **Fasader Syd og Øst**		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.4



Fasade Vest



Fasade Vest



Fasade Nord

PROSJEKT: **Mørkveien 22, Skotbu**		DATO: 2022-05-29	Gnr/Bnr: 53/57
TILTAKSHAVER: **Soldi AS**		TEGN: TKR	Kommune: Nordre Follo
EIENDOMSNAVN: **Mørkveien 22- Skotbu**		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN TYPE: **Fasader Nord og Vest**		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.5

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mørkveien 22B, 1409 Skotbu
Gnr. 53, Bnr. 57, Snr. 2, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260001

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.
