LEILIGHETER

VEDLEGG TIL PROSPEKT

PROFFEN
HAGE
BY

INNHOLD

- Leveransebeskrivelse
- Plantegninger
- Parkeringskjeller
- Foreløpig landskapsplan
- Standard kjøpekontrakt
- Rammetillatelse
- Vedtak Drammen Kommune 09.02.2021
- Reguleringsplan
- Grunnboksutskrift

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR PROFFEN HAGEBY – LEILIGHETER DELFELT B1.4

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse. Det er viktig å merke seg at det i utviklingsprosjekter må tas høyde for fleksibilitet i utbyggers organisering av parkering, uteareal, beboeres rettigheter til atkomst og opphold på omkringliggende eiendommer, mv. Den enkelte eiendoms grenser avhenger av hva som på tidspunkt for fradeling fremstår som mest hensiktsmessig. Utbygger vil søke løsninger som tjener utviklingsområdet på best mulig vis, samt å legge best mulig til rette for beboernes bruk av egen eiendom og rettigheter i området. Interesserte bes merke seg utbyggers forbehold i denne leveransebeskrivelsen.

BYGNINGENS INNHOLD — Leiligheter delfelt B1.4

Prosjektet Proffen Hageby består av ca. 31.000 m2 BRA fordelt på småhus, blokkbebyggelse og en mindre andel næringsarealer på tomten B1 på Sundland. Området omfattes av områderegulering for Sundland med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16.06.2015.

Kommunen vedtok den 09.02.2021 kommuneplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet, som blant annet innebærer at deler av delfelt A1 i områderegulering for Sundland, senere skal detaljreguleres til hensetting. Kommunens vedtak er vedlagt salgsoppgaven. Det er også utarbeidet en illustrasjon som viser hovedtrekkene i kommunens vedtak. Utbygger er imidlertid ikke ansvarlig for detaljreguleringen og Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kommunes vedtak.

Rammetillatelse for andre byggetrinn ble gitt 12.07.2019 og omfatter delfelt B1.2 og B1.4 samt kjeller delfelt B1.5.

Delfelt B1.4 består av ca. 43 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg på til sammen ca. 3.500 kvm BRAs. Leilighetene blir organisert som eierseksjonssameie. Kjøper blir sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseiere får felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til sameiets fellesareal.

Under bakkenivå etableres det en kjeller med parkering for sykkel og bil, boder og tekniske rom. Eiendommen vil dele kjellerareal med delfelt B1.1, B1.2 og B1.5. Det kommer dermed til å bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter. Innkjøring til felles kjeller blir på delfelt B1.4.

I eiendommens første etasje vendt mot Sundlandveien vil det bli etablert næringsvirksomhet for å skape en aktiv fasade. I enkelte oppganger kan det bli aktuelt at næringsseksjoner benytter disse i fellesskap med boligeierne.

Det prosjekteres og bygges iht. byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).

UTOMHUS

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningen grenser mot fremtidig offentlig vei og fortau (Sundlandgata) mot nord, offentlig friareal mot vest (F1), allment tilgjengelig grøntdrag mot sør (bestemmelsesgrense 4) og bygg i delfelt B1.5 mot øst.

Kjøreadkomst til kjellerarealet vil skje fra den nye Sundlandveien.

Balkonger/terrasser:

Alle leiligheter får egne balkonger eller markterrasser (leiligheter på bakkeplan)

Utomhusarealer:

Fellesområder leveres ferdig opparbeidet, tilsådd og beplantet. Uteområdene vil bli belyst. Avfallshåndtering vil bli organisert i samråd med kommunens renovasjonsetat. Det leveres utemøbler og lekeapparater i samsvar med krav fra Drammen Kommune. Utomhusarbeidene er ikke detaljprosjektert. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og plassering av beplantning og felles installasjoner som for eksempel, synlige fordelerskap og avfallsstasjon. Det sås ung beplantning, og det vil ta alminnelig lang tid før busker, trær mv. blir frodige og fullvoksne.

Driftskostnadene for utomhusarealene for delfelt B1.4 samt en forholdsmessig andel av driftskostnader for omkringliggende grøntarealer, herunder et grøntdrag gjennom utviklingsområdet dekkes av sameiet som etableres på delfelt ved seksjonering.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn og fundamenter:

Kjelleren utføres i plasstøpt betong/prefab og fundamenteres på KC peler.

Bærekonstruksjoner:

Byggene oppføres i betong, stål og betongelementer.

Dekker og himlinger:

Hulldekker/ dekker utføres i plasstøpt betong. Himlingene utføres i nedforet gipshimling/betongoverflate. Hovedsakelig systemhimlinger i fellesareal unntatt kjeller.

Yttervegger:

Fasadene vil i hovedsak bestå av tegl. Ett av leilighetsbyggene vil ha trekledning.

Innervegger:

Innervegger utføres i stenderverk av stålprofiler eller treverk, med kledning av gipsplater. Det isoleres med minimum 50 mm isolasjon.

Leilighetenes skillevegger og vegger mot fellesareal vil i hovedsak være betong. Veggene kan også være i stål/gips/mineralull tilpasset tekniske føringer og lydkrav.

Balkonger/terrasser:

Balkonger utføres i betongdekkekonstruksjon belagt med impregnert terrassegulv. Undersiden av balkonger leveres i ubehandlet betong.

I første etasje leveres markterrasse med impregnert terrassegulv lagt på impregnerte bjelker.

For balkonger leveres spilerekkverk i pulverlakkert stål. Det leveres glasstak over deler av øverste balkong.

Rekkverk for private takterrasser leveres i glass/aluminium. For private takterrasser leveres det pergola.

Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner. Det kan bli synlige rustdannelser og skjolder i overflaten på betongen. Det kan oppstå mindre ansamlinger av vann på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

Solavskjerming:

Det leveres ikke solavskjerming.

FELLESAREALER

Generelt:

Utbygger vil i samarbeid med arkitekt finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget og beliggenheten. Type gulvfliser, flisfarge og øvrige farger iht. arkitektens beskrivelse.

Gulv:

I trapperom, korridorer, heis og trapp leveres naturstein eller fliser.

Gulv i garasje og bod leveres i støvbundet betong, mens epoxymalt betong leveres i tekniske rom.

Hovedtrapper:

Trapper leveres i betong eller stål. Rekkverk leveres i stål med håndløper i stål eller tre. Fliser leveres i opp- og inntrinn.

Vegger:

Innvendige vegger i inngangspartier og hovedtrapp vil bli malt betong, gips eller malt på puss. I felleskorridorer utenfor leilighetsinnganger blir det malte flater.

Kjellervegger i betong leveres kvistet og med lys eller fargeløs støvbinding. Vegger i tekniske rom males. Bodvegger i betong støvbindes i lys farge. Bodenes front og delevegger leveres i netting.

Himlinger:

Malt betong, nedsenket himling ved akustiske behov og/eller for å skjule tekniske installasjoner. I kjeller leveres himling som støvbundet betong. Synlige tekniske føringer.

Post- og avfall:

Det leveres postkasser på vegg i inngangspartiet.
Det etableres utendørs renovasjonsløsning iht. krav fra Drammen Kommune.

Heis:

Det er heis fra kjeller og til den enkelte etasje. Overflater leveres iht. leverandørens standard utførelse. Himling leveres med innfelt belysning.

LEILIGHETENE

Generelt:

Arkitekten har utviklet tre interiørkonsept for Proffen Hageby: Nordisk Bris, Drammen Mekaniske og Arkitektens Valg. Leilighetene leveres med standardkonseptet Arkitektens valg. I tilvalgsprosessen kan kjøper velge et av de andre konseptene i stedet.

Nordisk Bris

Interiørkonseptet Nordisk Bris har et luftig og lett interiør som gir assosiasjoner til vinterens lyse farger og det skarpe lyset. Dette vil kunne passe med skandinaviske møbler og materialer i natur, tre, lin og skinn og gir en dus og tidløs fargepalett. Konseptet inneholder hvitpigmentert eikeparkett, et kjøkken i eik og et bad med store, lyse fliser på gulv og vegg – en harmonisk helhet. Baderoms- innredningen er moderne, klassisk hvit, og spotter gir fleksibel, dim-bar belysning. Et klassisk og deilig hjem der man vil finne roen. Interiøret har en palett som står til stedets karakter – naturnært og ekte.

Drammen Mekaniske

Med Interiørkonseptet Drammen Mekaniske har vi latt oss inspirere av de historiske sporene i nærområdet- en reise tilbake til tiden da Drammen var en industriby med teglverkene, jernstøperiene og tekstilfabrikkene. Dette er i utgangspunktet en litt maskulin stil som kan passe til stramme møbler av stål og sort lær, men den kan fint vris mot det mer bohemske feminine med orientalske tepper og myke materialer. Kjøkkenet er nesten sort, og kjøkken-øya blir et artikulert midtpunkt i det gjennomgående oppholdsrommet. Badene har store rustikke gulvfliser og mørk baderoms-innredning. Med enkelte kontrastvegger i dype gråtoner skapes et røft og industrielt interiør, som samtidig er lunt og innbydende.

Arkitektens Valg

Interiørkonseptet Arkitektens Valg er lyst, luftig og lett. Her kommer solens skyggespill på veggene til sin rett. Den eneste fargeinnslaget er kjøkkenet, som kommer i en vakker dempet sjøgrønn farge. Overskap og kjøkken-øy er i klassisk hvitt, som gjør at kjøkkenet flettes sammen med interiøret. Gulvene har hvitpigmentert eikeparkett som underbygger lettheten. I dette interiøret kan det passe fint med enkle stilrene møbler, gjerne med innslag av friske farger. Badet er tidløst med store, hvite veggfliser og hvit innredning. Med sorte kraner og dusjgarnityr som tilvalg får vi et interiør med rene linjer og stramme arkitektoniske detaljer. Dette er en minimalistisk men leken ramme for et personlig uttrykk.

Romhøyde:

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 250 cm. Det blir nedsenket himling eller innbygging der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling. I tillegg vil mindre områder i stue og soverom kunne få nedsenket himling der tekniske installasjoner skal føres. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner vil få en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

Gulv:

Gulv leveres som lakkert én-stavs hvitpigmentert eikeparkett.
Kvister i parkett forekommer.

Gulv på bad og WC-rom leveres med fliser type Pavigres Minos Moss (grå) 60x60 cm eller tilsvarende fliser. I dusjsonen leveres 30X30 cm eller 10X10 cm avhengig av fall og referansekrav. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Det leveres vannbåren varme i gulv.

På bad/toalett leveres det vannbåren varme eventuelt elektrisk varme i gulv.

Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

Veggfarge malt i klassisk hvit.

På baderom leveres veggene med fliser type Vitra Pro Colour Uni Superwhite 60X30 cm eller tilsvarende fliser, liggende format.

I bod og vaskerom leveres malte vegger.
Synlige dyser for sprinkelanlegg (brannsikring) vil kunne forekomme.
Til-lufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling.

Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak/ himlinger:

Leilighetene har nedforet fast gipshimling som er sparklet og malt. Det leveres sprinkelanlegg ihht. gjeldende krav, sprinkeldysen er synlige.

I leiligheter der ventilasjonsaggregat er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres i tre, utvendig mantlet med aluminium. Mørk farge både inn- og utvendig. Endelig fargekode avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør til balkong/ markterrasse som inntegnet på kontraktstegning.

Endelig inndeling i faste/åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag. Felles vindus- og fasadevask administreres av sameiet. Vinduer vaskes utvendig fra lift.

Inngangsdør:

Entredør til leilighet leveres som massiv, glatt med kikkehull og med vrider og lås i stål. Farge etter arkitektens anvisning.

Innerdører:

Det leveres glatte innerdører i klassisk hvit med vridere i stål. Det leveres skyvedører der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Spalte under dører kan forekomme avhengig av ventilasjonsteknisk løsning.

Listverk:

Det monteres rettkant gerikter rundt innvendige dører. Gerikter sparkles og overmales på stedet. Fotlister leveres i eik med minimum høyde på ca. 50 mm. Alle gerikter og fotlister gjæres.

Det leveres ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materiale, som er vanlig i nye bygg.

Det leveres listfritt rundt vinduer innvendig.

Garderobeskap:

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Avsatt plass er vist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Baderomsinnredning

Det leveres baderomsinnredning fra HTH eller annen leverandør med tilsvarende kvalitet og liknende utforming. Omfang levers iht. kontraktstegning.

For bad med fritthengende baderomsmøbel leveres heldekkende baderomsvask i hvitt kompositttmateriale. Skuffer leveres med fronter i klassisk hvit. Fritthengende speil med belysning over.

For bad med vegg-til-vegg baderomsinnredning leveres underlimt servant i hvitt kompositttmateriale og benkeplate i kompaktlaminat. Skuffer leveres med fronter i klassisk hvit, samt plass til vaskemaskin der dette er vist på kontraktstegning. Hel-limt speil og innfelt belysning i himling.

Ettgreps blandebatteri type Gustavsberg Estetic eller tilsvarende. Dusjgarnityr i Tapwell eller tilsvarende.

Innfelte downlights i himling leveres med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Hvor det er vist dusjvegg på kontraktstegninger leveres disse i glass. Termostatstyrt blandebatteri leveres med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert hvitt WC fra Duravit eller tilsvarende.

Det leveres med opplegg for vaskemaskin. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Maskiner leveres ikke. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2.

Kjøkkeninnredning:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller annen leverandør med tilsvarende kvalitet og liknende utforming.

Kjøkkenfronter og sidepanel har farge Grønn. Skuffer og skap er enten grepsløse eller har enkle håndtakksspor/håndtak. Fritthengende overskap og kjøkkenøy leveres i klassisk hvit, lakkert overflate. Omfang av innredning leveres iht. kontraktstegning.

Benkeplate leveres i 20mm laminat farge klassisk hvit. Underlimt kjøkkenvask leveres i type Franke eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri i type Tapwell eller tilsvarende.

Kjøkkenventilator for kullfilter i overskap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra Simens eller tilsvarende. Omfang av hvitevareleveransen fremgår av kontraktstegning.

Det tas forbehold om bytte av leverandører.

Ventilasjon:

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert over himling i gang/ entrè. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken. For kjøkken leveres det kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppvarming:

Det etableres vannbåren varme i gulv eventuelt elektrisk varme. Løsning avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Kostnader for forbruk faktureres basert på husets BRA, eller ved måling.

Kabel-/ Bredbånd/Telefon:

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i to rom. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3 til 5 års avtale med en leverandør som leverer installasjon.

Porttelefon:

Videocalling og mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten.

Elektro:

Hovedbryter og måler leveres for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres i byggets fellesareal i hver etasje. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter.

Varmtvann:

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler. Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA eller ved måling.

Brannsikring:

Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet.

Energiattest:

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017 (TEK17).

Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

Inspeksjonsluker/-dører:

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rørsystem, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, klosett og sikringsskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Sportsboder/boder:

Sportsboder (à ca. 5 kvm. pr. stk.) vil ligge i kjeller. Sykkelparkering er plassert i eget rom i kjeller og/eller utendørs. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Parkering:

Det følger ikke garasjeplass med leilighetene. Det vil imidlertid være mulighet for kjøp av en garasjeplass for 3- og 4- roms leiligheter.

TILVALG

Leilighetene har en god og gjennomtenkt standard, og det kan velges mellom tre interiørkonsepter: Drammen Mekaniske, Arkitektens valg og Nordisk bris.

Det vil i tillegg tilbys en rekke tilvalg innenfor gitte tidsfrister mot tillegg i pris. Tilbudet formes iht. rasjonell fremdrift og teknisk begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Utbygger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. Flere tilvalgsmuligheter vil bli utstilt i et kundesenter, og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling.

Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos endelig valgt leverandør.
Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Hvis det ikke gjøres noen tilvalg innen fristene, leveres leiligheten med standard konseptvalg som er «Arkitektens valg».

Aktuelle tilvalg:

- Valg av konsept
- Kjøkken, bad- og garderobeinnredning fra valgt leverandør
- Hvitevarer fra valgt leverandør
- Fliser på gulv og vegg.
- Farge på malte vegger
- Parkett
- Innvendig glassdør
- Innfelt gardinskinne tak type «*silent gliss*»
- Innfelte downlights i nedforet himlinger
- Dimmere
- Ekstra stikkontakter og TV uttak
- Belysning
- Solavskjerming
- Belysning under Pergola

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av utbygger. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da endringer som oftest må prosjekteres, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens, og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger, eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

FORBEHOLD

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Andre byggetrinn forventes igangsatt i løpet av medio 2021, og forventes ferdigstilt ca. 21 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg slik regulert i kjøpekontrakten. Byggestart er videre

avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Drammen kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjennelser og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Det samme gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende.

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner.

Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet.

Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet kunne medføre ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen

Utbygger kan akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 80 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

UTBYGGER

Professor Smiths Hage Utvikling AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boliger som oppføres på tomten B1. Selskapet er eiet av Bane NOR Eiendom AS.

Oslo, xx.xx.2021

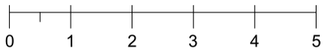
PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

PLANTEGNINGER

Type	Tegn.nr.	Tegningstype	Mål	Ark str.
Felt B1.2				
	R 110	E02_E04_E06_E08_E10	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 131	E01_E05_E07_E11	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 142	E03_E09_F01	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 143	F02_ F04_F06	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 148	F03_F05_F07	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 148 alternativ B	F03_F05_F07	1:100, 1:2000	420 / 297
	R 171	G01_G03	1:100, 1:2000	297 / 420
	R 171 alternativ Bad	G01_G03	1:100, 1:2000	297 / 420
	R 184	G02_G04	1:100, 1:2000	420 / 297
Felt B1.4				
	A01 2R	A0205_A0206_A0305_A0306	1:100, 1:2000	297 / 210
	A02 2R	A0202_A0302	1:100, 1:2000	297 / 210
	A03 3R	A0101	1:100, 1:2000	297 / 210
	A04 3R	A0203_A0303	1:100, 1:2000	297 / 210
	A05 3R	A0102	1:100, 1:2000	297 / 210
	A06a 4R	A0201_A0401	1:100, 1:2000	297 / 210
	A06b 4R	A0301	1:100, 1:2000	297 / 210
	A07 4R	A0204_A0304	1:100, 1:2000	297 / 210
	A08 4R	A0103	1:100, 1:2000	297 / 210
	A09 4R	A0207_A0307	1:100, 1:2000	297 / 210
	A10 Toppleilighet	A0402	1:100, 1:2000	297 / 210
	A11 Townhouse	A0104	1:100, 1:2000	297 / 210
	A12 Toppleilighet	A0403	1:100, 1:2000	420 / 297
	B01 3R	B0102_B202_B0302	1:100, 1:2000	297 / 210
	B02 3R	B0103_B203_B0303	1:100, 1:2000	297 / 210
	B03 3R	B0101	1:100, 1:2000	297 / 210
	B04 4R	B0201, B0301	1:100, 1:2000	297 / 210
	B05 Townhouse	B0104	1:100, 1:2000	297 / 210
	B06 Toppleilighet	B401	1:100, 1:2000	420 / 297
	C01 3R	C0101	1:100, 1:2000	297 / 210
	C02 3R	C0201	1:100, 1:2000	297 / 210
	C03 3R	C0104_C0204	1:100, 1:2000	297 / 210
	C04 3R	C0102_C0202	1:100, 1:2000	297 / 210
	C05 4R	C0103_C0203_C0303	1:100, 1:2000	297 / 210
	C06 4R	C0301	1:100, 1:2000	420 / 297
	C07 Toppleilighet	C0401	1:100, 1:2000	420 / 297



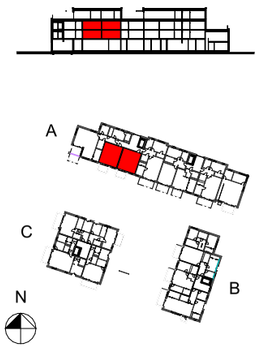
Denne leiligheten er ikke tilgjengelig for rullestolbrukere



Målestokk

Leilighetstype:	A01 2R
Leilighetsnr.:	A0205_A0206_A0305_A0306
BRA-S	41,0 m²
Ant. leil:	4 stk.
P-rom	41,0 m²

Lokalisering:



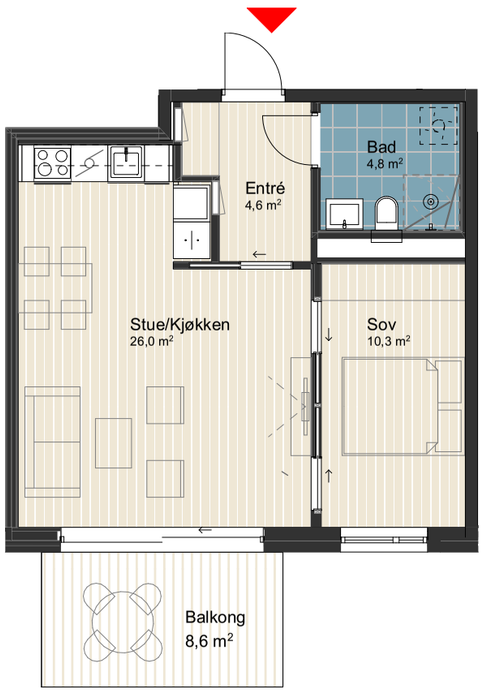
Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A01 2R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A

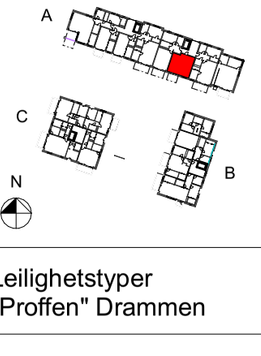




Målestokk

Leilighetstype:	A02 2R
Leilighetsnr.:	A0202_A0302
BRA-S	48,0 m²
Ant. leil:	2 stk.
P-rom	48,0 m²

Lokalisering:



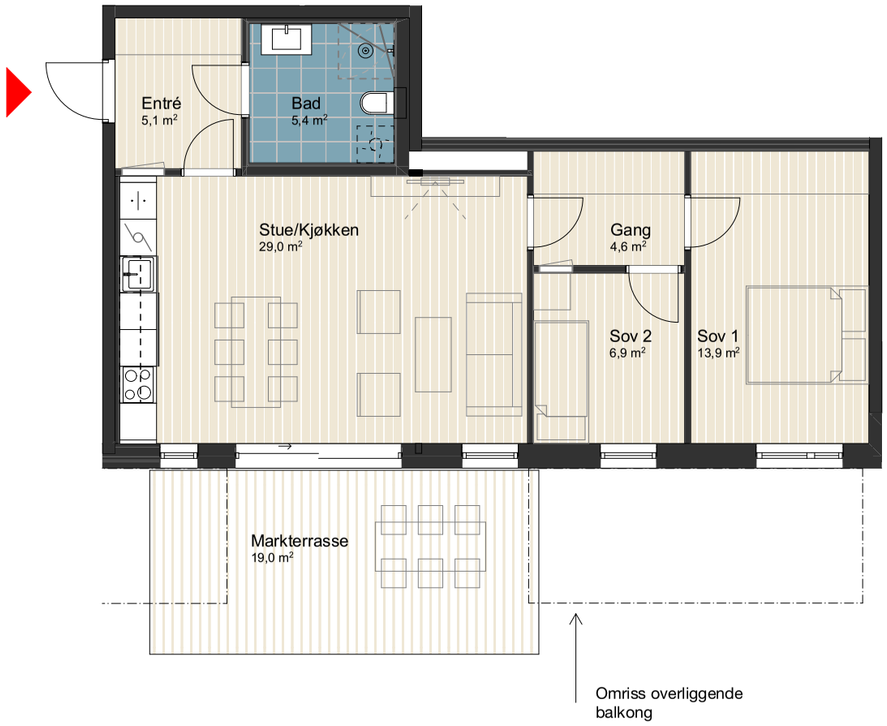
Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A02 2R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Denne leiligheten har mer enn 3 meter himlingshøyde. (gjelder ikke i bad og entré)

0 1 2 3 4 5

Målestokk

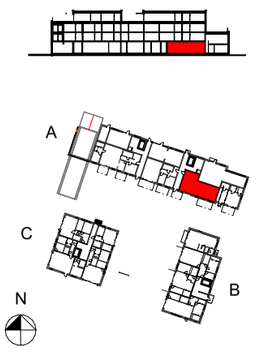
Leilighetstype: A03 3R

Leilighetsnr.: A0101

BRA-S	Ant. leil:
68,0 m²	1 stk.

P-rom 68,0 m²

Lokalisering:



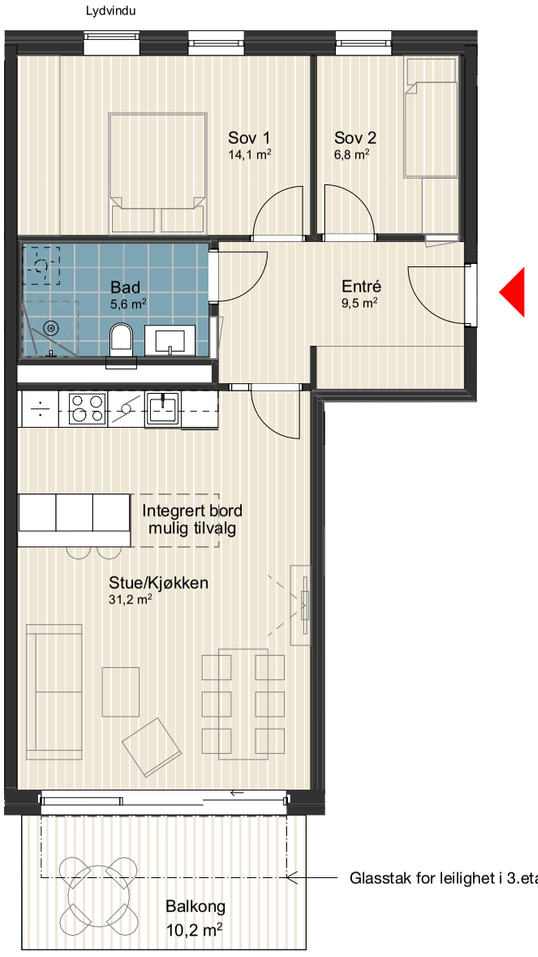
Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A03 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5

Målestokk

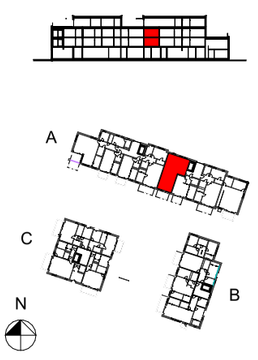
Leilighetstype: A04 3R

Leilighetsnr.: A0203_A0303

BRA-S	Ant. leil:
70,0 m²	2 stk.

P-rom 70,0 m²

Lokalisering:



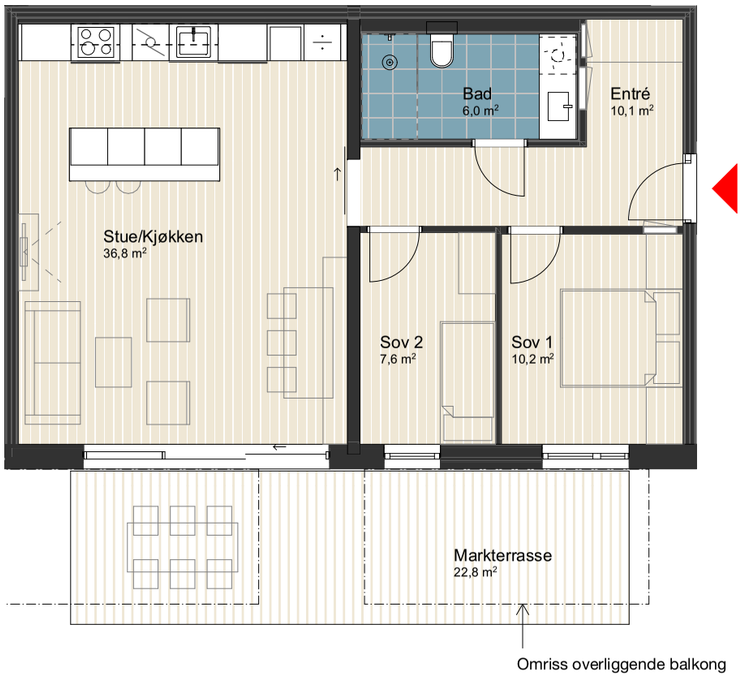
Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A04 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Denne leiligheten har mer enn 3 meter himlingshøyde. (gjelder ikke i bad og entré)

0 1 2 3 4 5

Målestokk

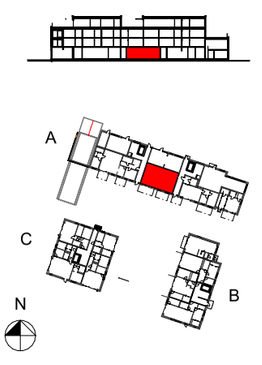
Leilighetstype: A05 3R

Leilighetsnr.: A0102

BRA-S	Ant. leil:
73,0 m²	1 stk.

P-rom 73,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A05 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5

Målestokk

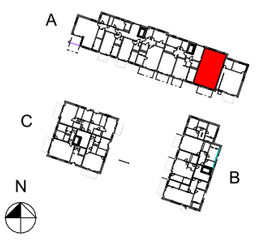
Leilighetstype: A06a 4R

Leilighetsnr.: A0201_A0401 Toppleilighet

BRA-S	Ant. leil:
86,0 m²	2 stk.

P-rom 82,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper "Proffen" Drammen

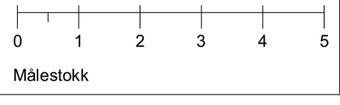
Leilighetstype: A06a 4R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A





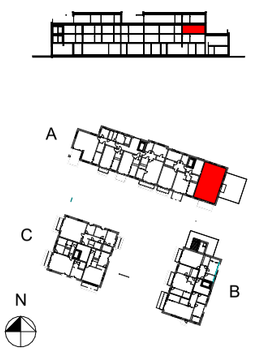
Leilighetstype:
A06b 4R

Leilighetsnr.:
A0301

BRA-S	Ant. leil:
86,0 m²	1 stk.

P-rom
82,0 m²

Lokalisering:



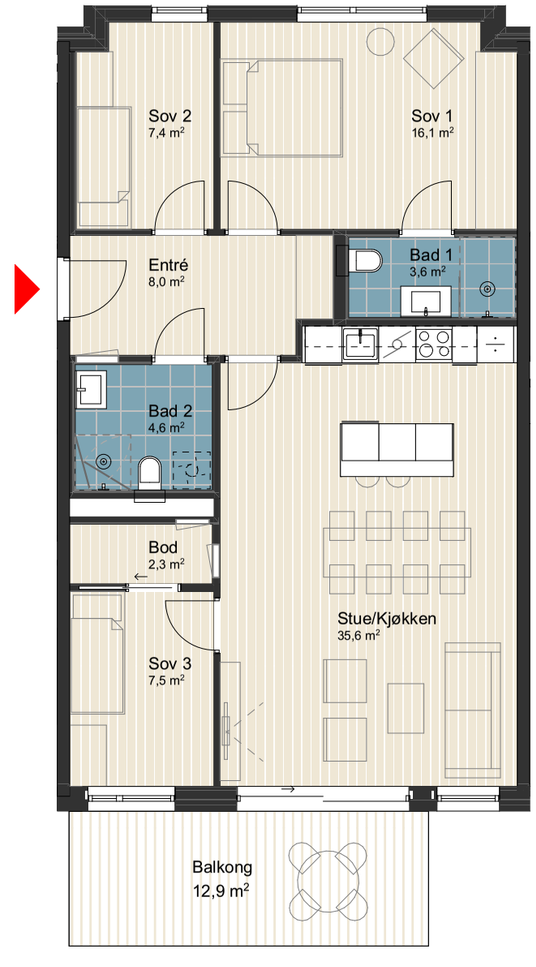
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

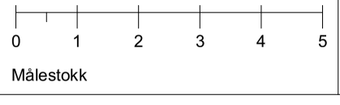
Leilighetstype:
A06b 4R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A





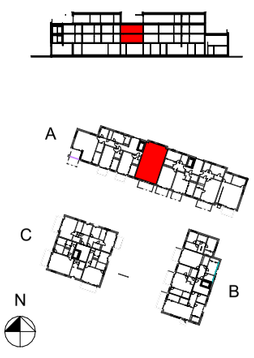
Leilighetstype:
A07 4R

Leilighetsnr.:
A0204_A0304

BRA-S	Ant. leil:
89,0 m²	2 stk.

P-rom
85,0 m²

Lokalisering:



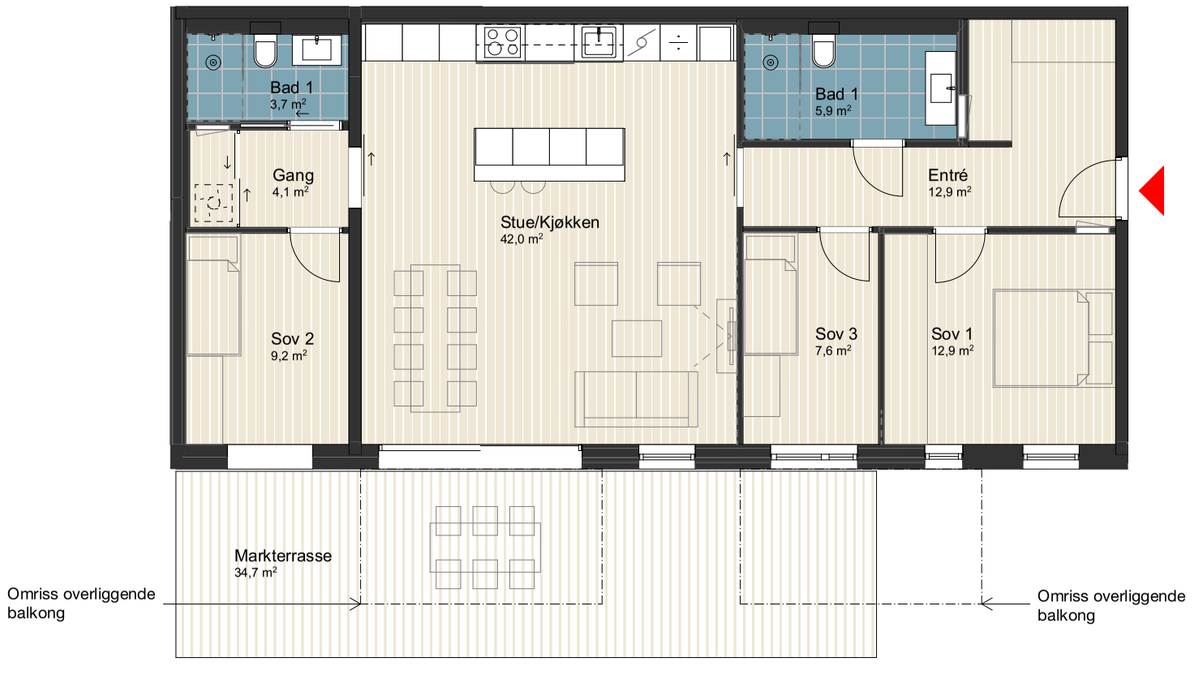
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
A07 4R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Denne leiligheten har mer enn 3 meter himlingshøyde. (gjelder ikke i bad og entré)

0 1 2 3 4 5

Målestokk

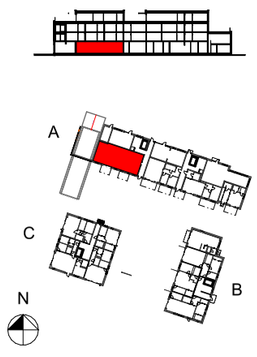
Leilighetstype: A08 4R

Leilighetsnr.: A0103

BRA-S	Ant. leil:
102,0 m²	1 stk.

P-rom 102,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A08 4R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5

Målestokk

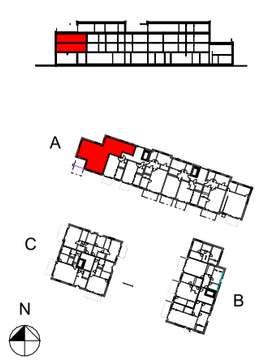
Leilighetstype: A09 4R

Leilighetsnr.: A0207_A0307

BRA-S	Ant. leil:
111,0 m²	2 stk.

P-rom 106,0 m²

Lokalisering:



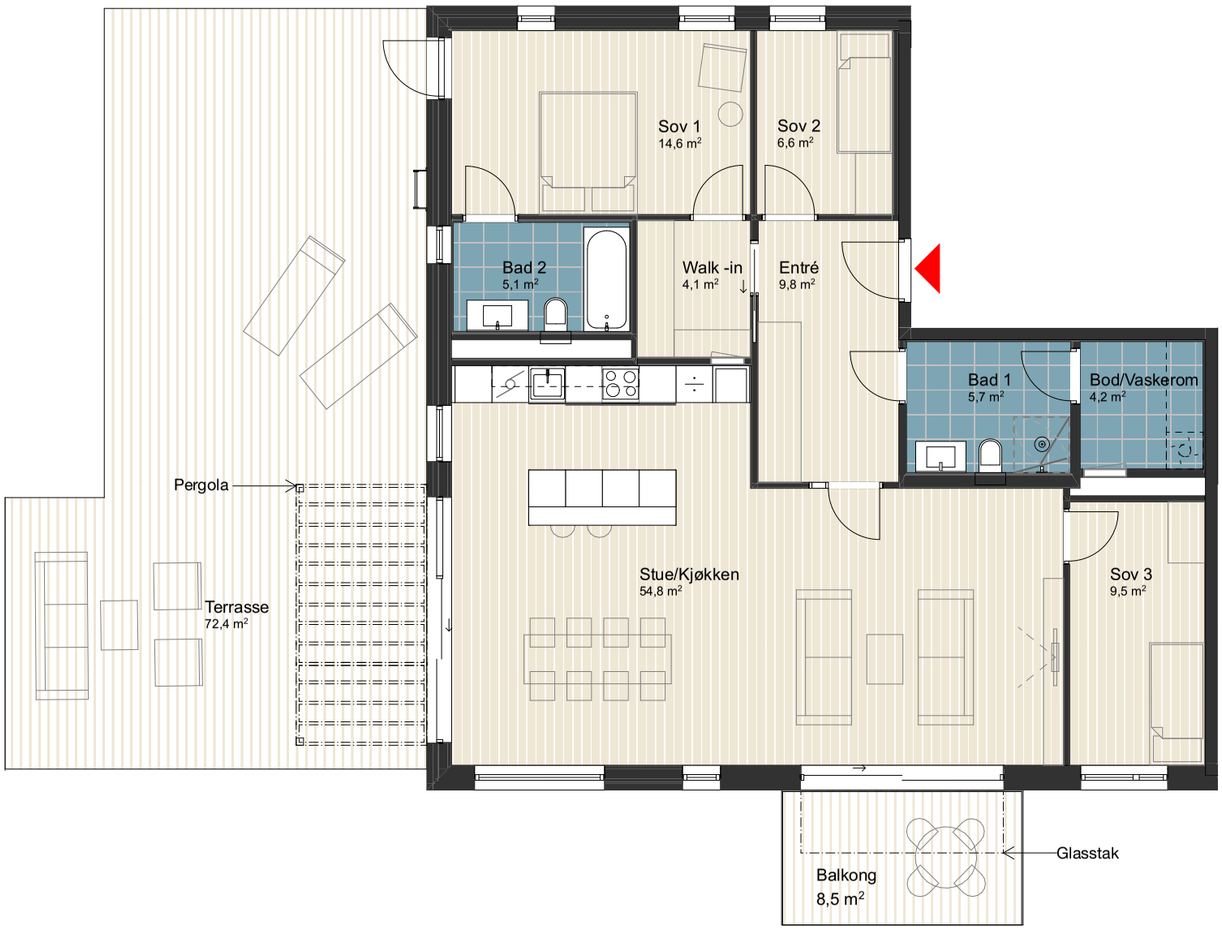
Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A09 4R

LOF ARKITEKTER AS

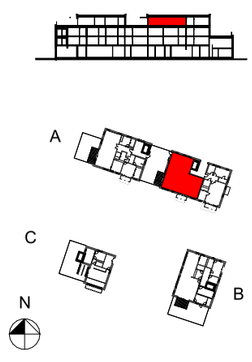
Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Leilighetstype:	A10 Toppleilighet
Leilighetsnr.:	A0402
BRA-S	121,0 m²
Ant. leil:	1 stk.
P-rom	115,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A10 Toppleilighet

LOF ARKITEKTER AS

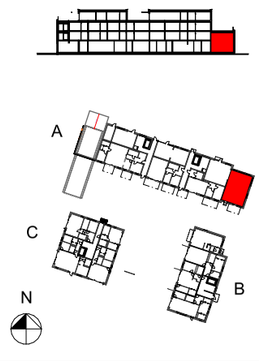
Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Leilighetstype:	A11 Townhouse
Leilighetsnr.:	A0104
BRA-S	121,0 m²
Ant. leil:	1 stk.
P-rom	117,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Leilighetstype: A11 Townhouse

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5
Målestokk

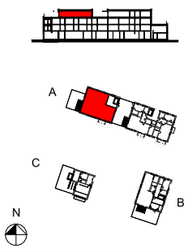
Leilighetstype:
A12 Toppleilighet

Leilighetsnr.:
A0403

BRA-S	Ant. leil:
156,0 m²	1 stk.

P-rom
151,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
A12 Toppleilighet

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5
Målestokk

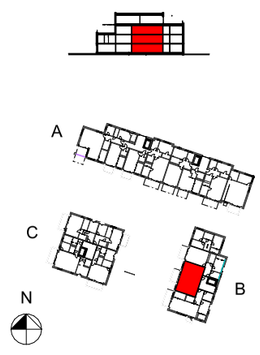
Leilighetstype:
B01 3R

Leilighetsnr.:
B0102_B0202_B0302

BRA-S	Ant. leil:
66,0 m²	3 stk.

P-rom
61,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

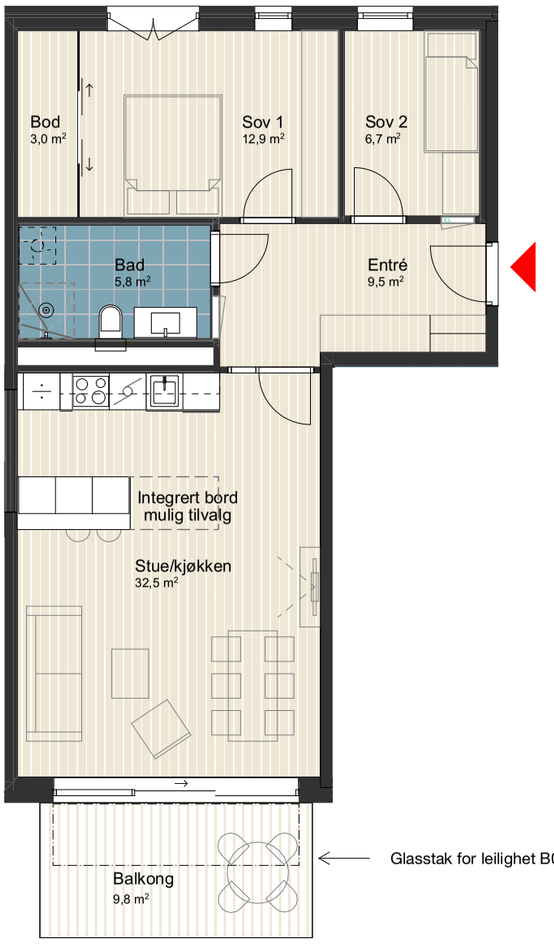
Leilighetstype:
B01 3R

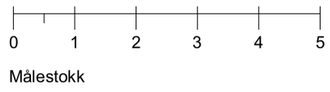
LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A

Kun vindu i leilighet B0103
Fransk balkong i B0203
Fransk balkong og vindu i B0303





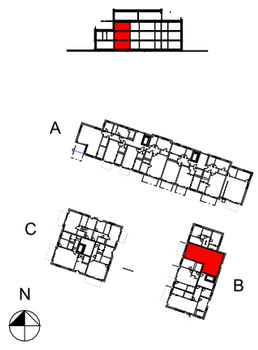
Leilighetstype:
B02 3R

Leilighetsnr.:
B0103_B0203_B0303

BRA-S	Ant. leil:
74,0 m²	3 stk.

P-rom
70,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

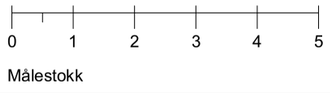
Leilighetstype:
B02 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A





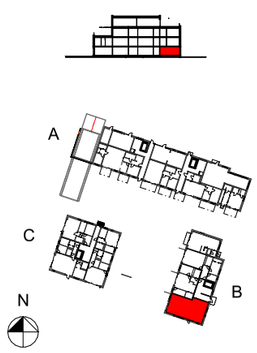
Leilighetstype:
B03 3R

Leilighetsnr.:
B0101

BRA-S	Ant. leil:
81,0 m²	1 stk.

P-rom
81,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
B03 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5

Målestokk

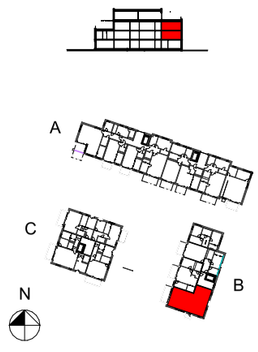
Leilighetstype:
B04 4R

Leilighetsnr.:
B0201, B0301

BRA-S	Ant. leil:
91,0 m²	2 stk.

P-rom
91,0 m²

Lokalisering:



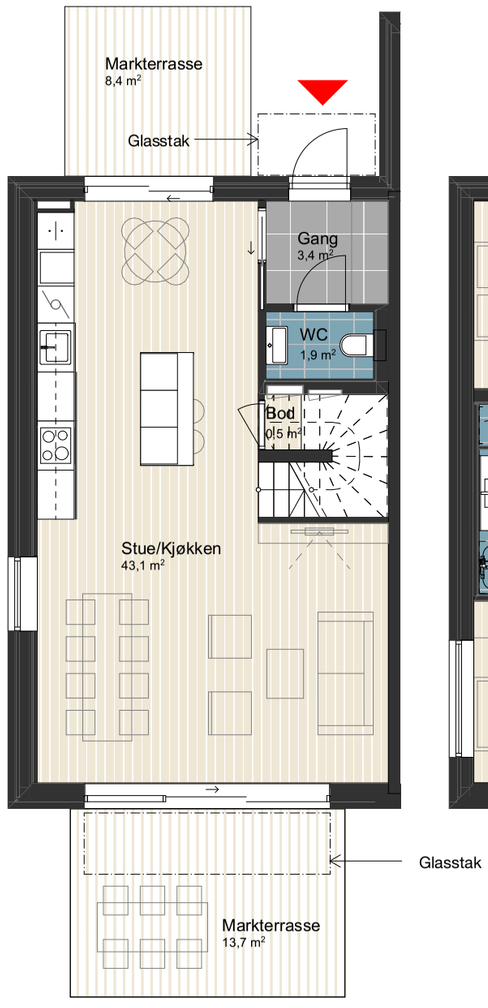
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

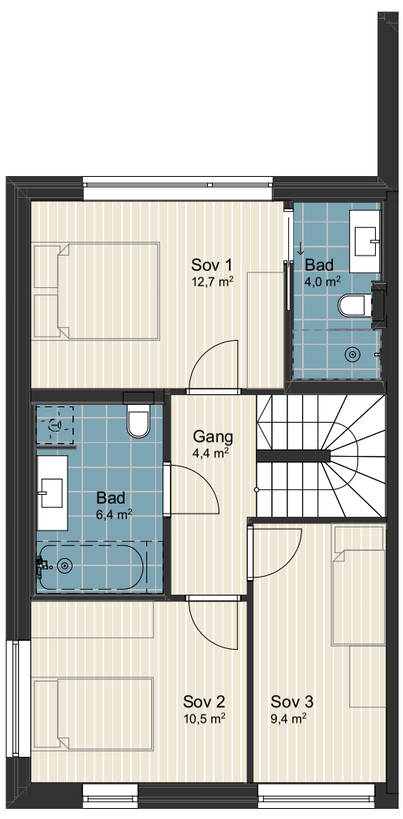
Leilighetstype:
B04 4R

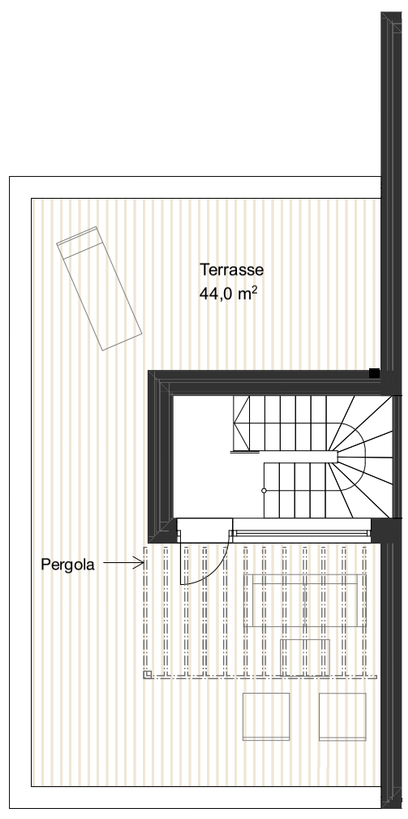
LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A







1. etasje

2. etasje

Takterrasse

0 1 2 3 4 5

Målestokk

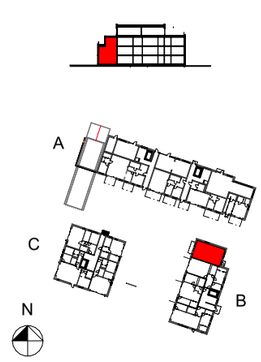
Leilighetstype:
B05 Townhouse

Leilighetsnr.:
B0104

BRA-S	Ant. leil:
115,0 m²	1 stk.

P-rom
115,0 m²

Lokalisering:



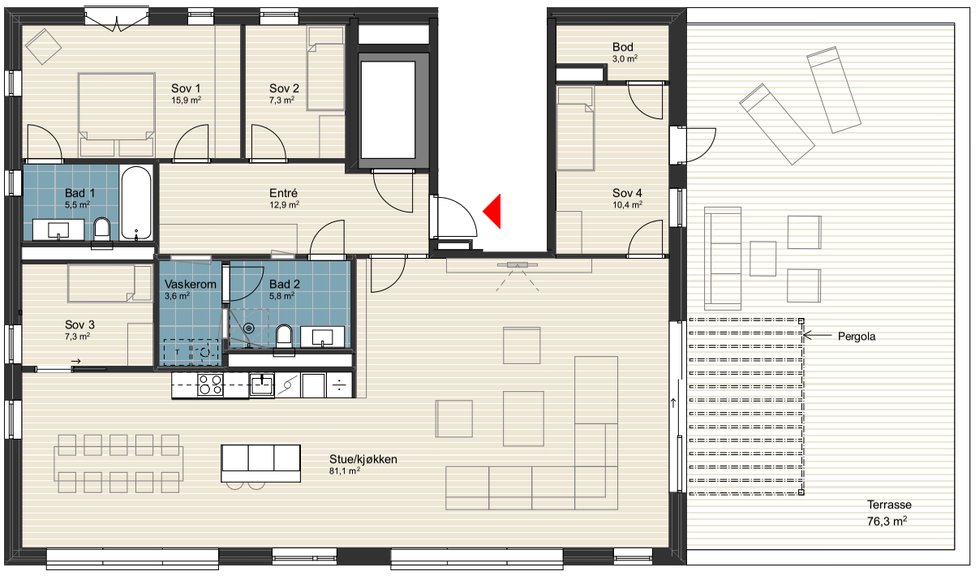
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
B05 Townhouse

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5
Målestokk

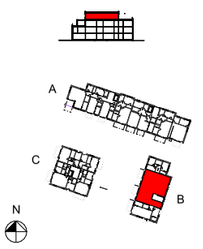
Leilighetstype:
B06 Toppleilighet

Leilighetsnr.:
B401

BRA-S	Ant. leil:
161,0 m²	1 stk.

P-rom
157,0 m²

Lokalisering:



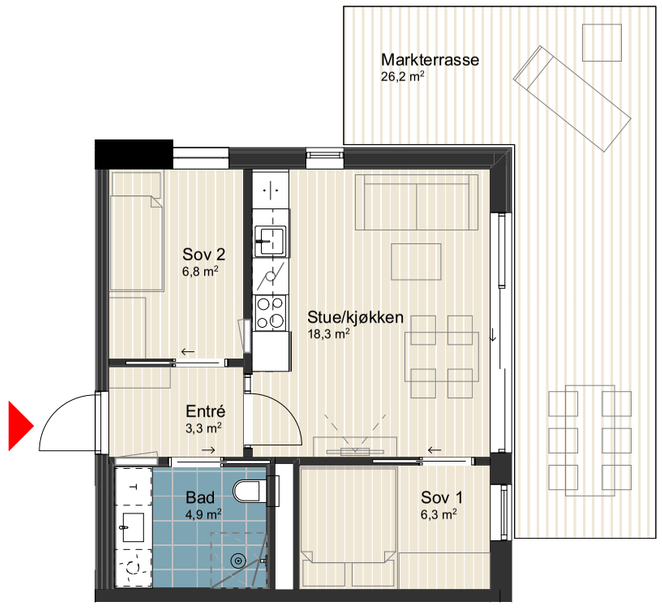
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
B06 Toppleilighet

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



0 1 2 3 4 5
Målestokk

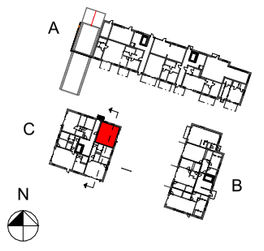
Leilighetstype:
C01 3R

Leilighetsnr.:
C0101

BRA-S	Ant. leil:
42,0 m²	1 stk.

P-rom
42,0 m²

Lokalisering:



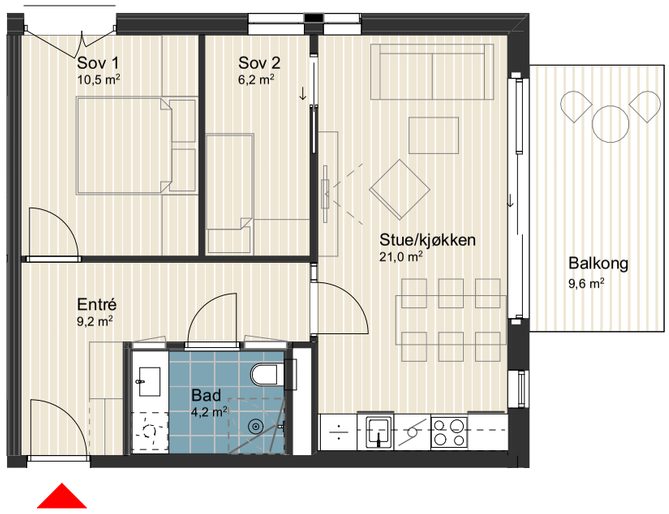
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
C01 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Leilighetstype:
C02 3R

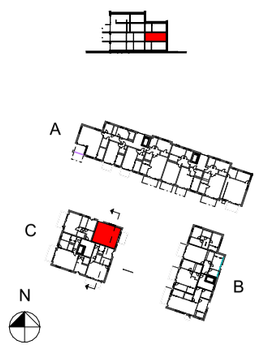
Leilighetsnr.:
C0201

BRA-S
54,0 m²

Ant. leil:
1 stk.

P-rom
54,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

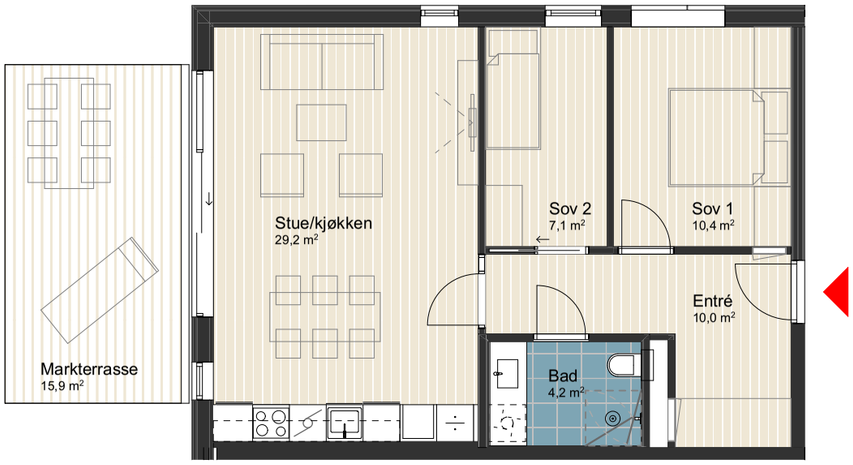
Leilighetstype:
C02 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100



Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



Leilighetstype:
C03a 3R

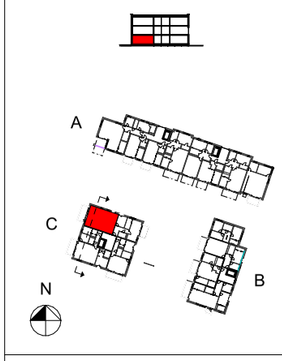
Leilighetsnr.:
C0104

BRA-S
64,0 m²

Ant. leil:
1 stk.

P-rom
64,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

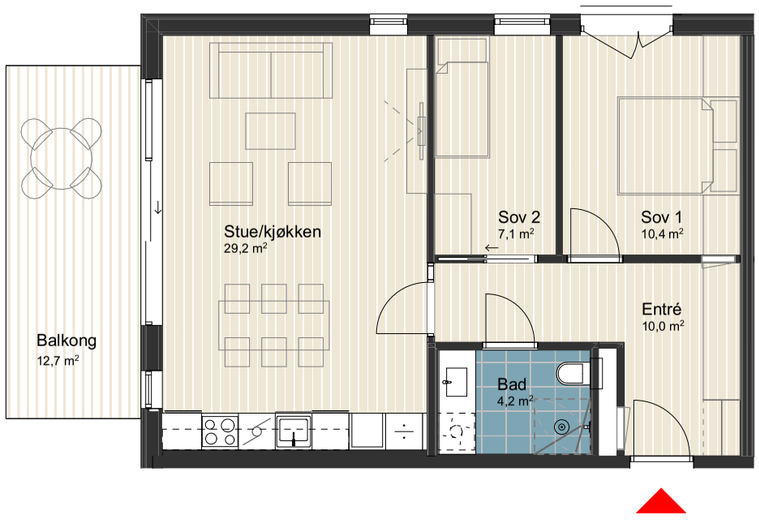
Leilighetstype:
C03a 3R

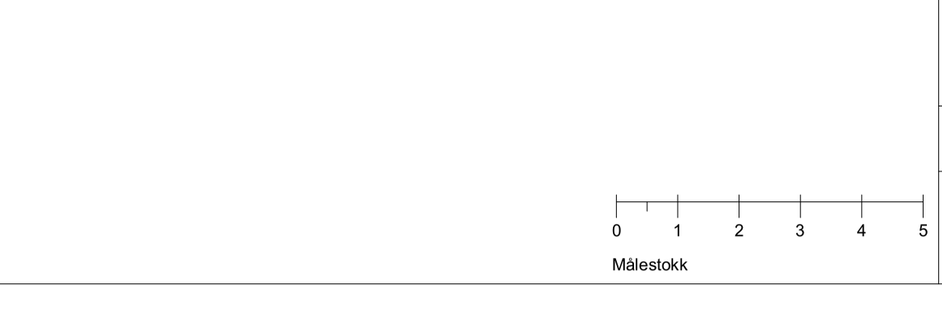
LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100



Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A





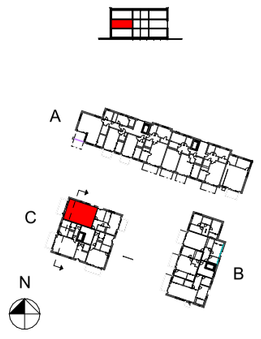
Leilighetstype:
C03b 3R

Leilighetsnr.:
C0204

BRA-S	Ant. leil:
64,0 m²	1 stk.

P-rom
64,0 m²

Lokalisering:



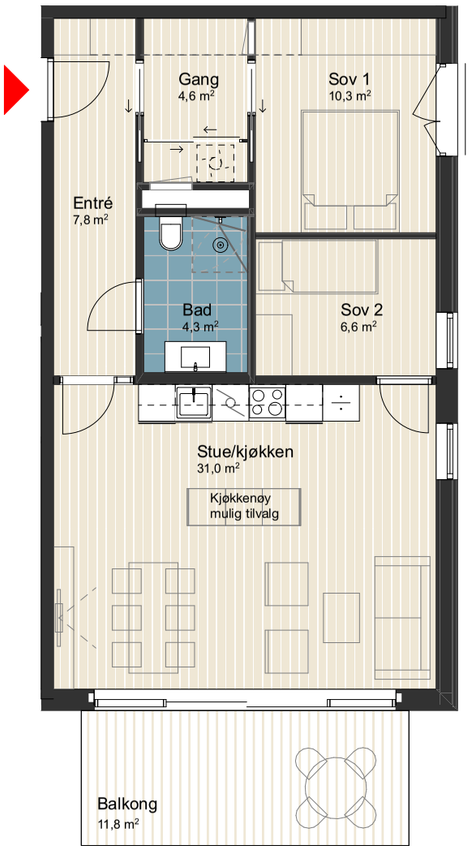
Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
C03b 3R

LOF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A





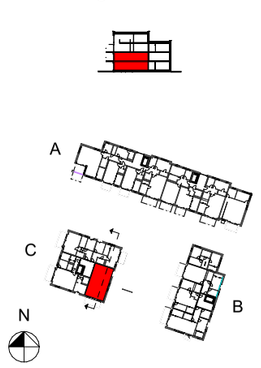
Leilighetstype:
C04 3R

Leilighetsnr.:
C0102_C0202

BRA-S	Ant. leil:
68,0 m²	2 stk.

P-rom
62,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

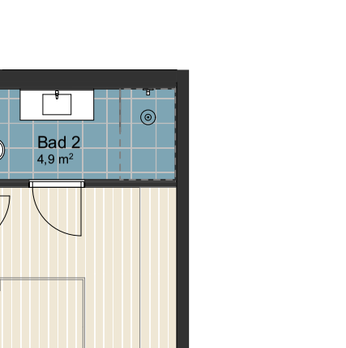
Leilighetstype:
C04 3R

LOF ARKITEKTER AS

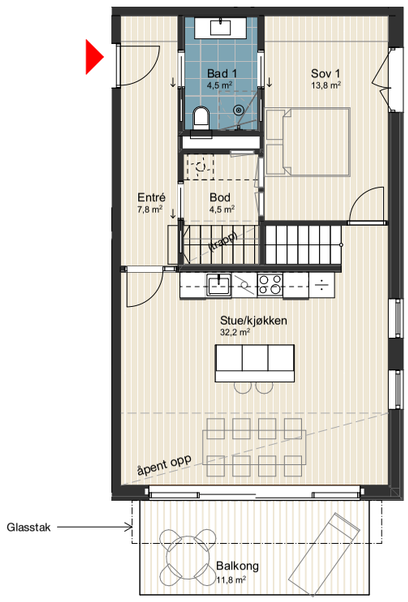
Mål v/A4: 1:100

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A

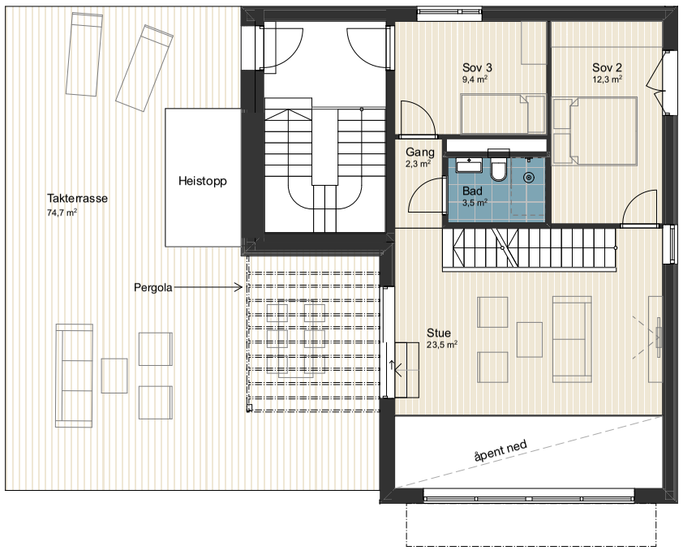




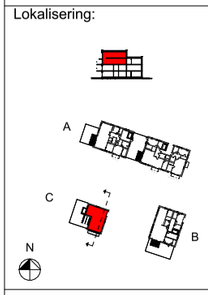
Leilighetstype: C05 4R		
Leilighetsnr.: C0103_C0203_C0303		
BRA-S 95,0 m²	Ant. leil: 3 stk.	
P-rom 90,0 m²		
Lokalisering:		
Leilighetstyper "Proffen" Drammen		
Leilighetstype: C05 4R		
LOF ARKITEKTER AS		
Mål v/A4: 1:100		
Dato: 21.10.19	Rev. dato: 08.03.21	Rev: A



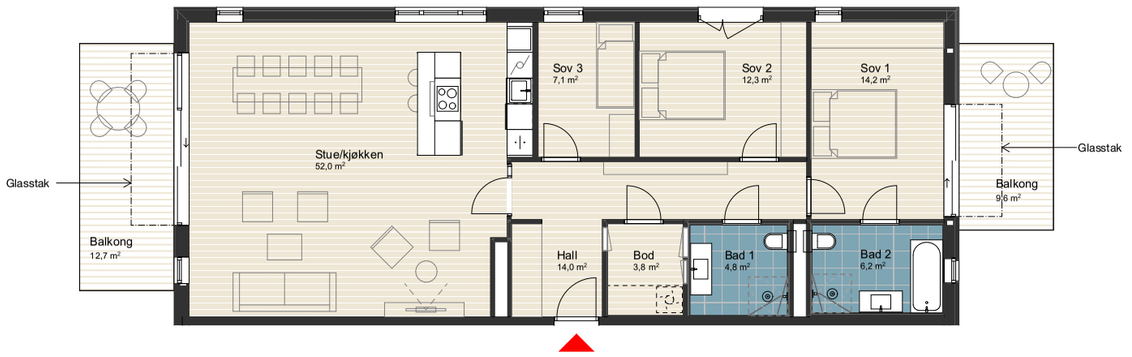
Plan 1



Plan 2



Leilighetstype: C07 Toppleilighet		
Leilighetsnr.: C0302		
BRA-S 125,0 m²	Ant. leil: 1 stk.	
P-rom 119,0 m²		
Lokalisering:		
Leilighetstyper "Proffen" Drammen		
Leilighetstype: C07 Toppleilighet		
LOF ARKITEKTER AS		
Mål v/A4: 1:100		
Dato: 21.10.19	Rev. dato: 08.03.21	Rev: A



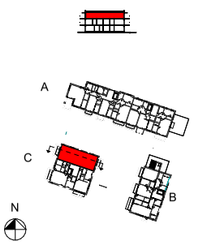
Leilighetstype:
C06 4R

Leilighetsnr.:
C0301

BRA-S	Ant. leil:
120,0 m²	1 stk.

P-rom
115,0 m²

Lokalisering:



Leilighetstyper
"Proffen" Drammen

Leilighetstype:
C06 4R

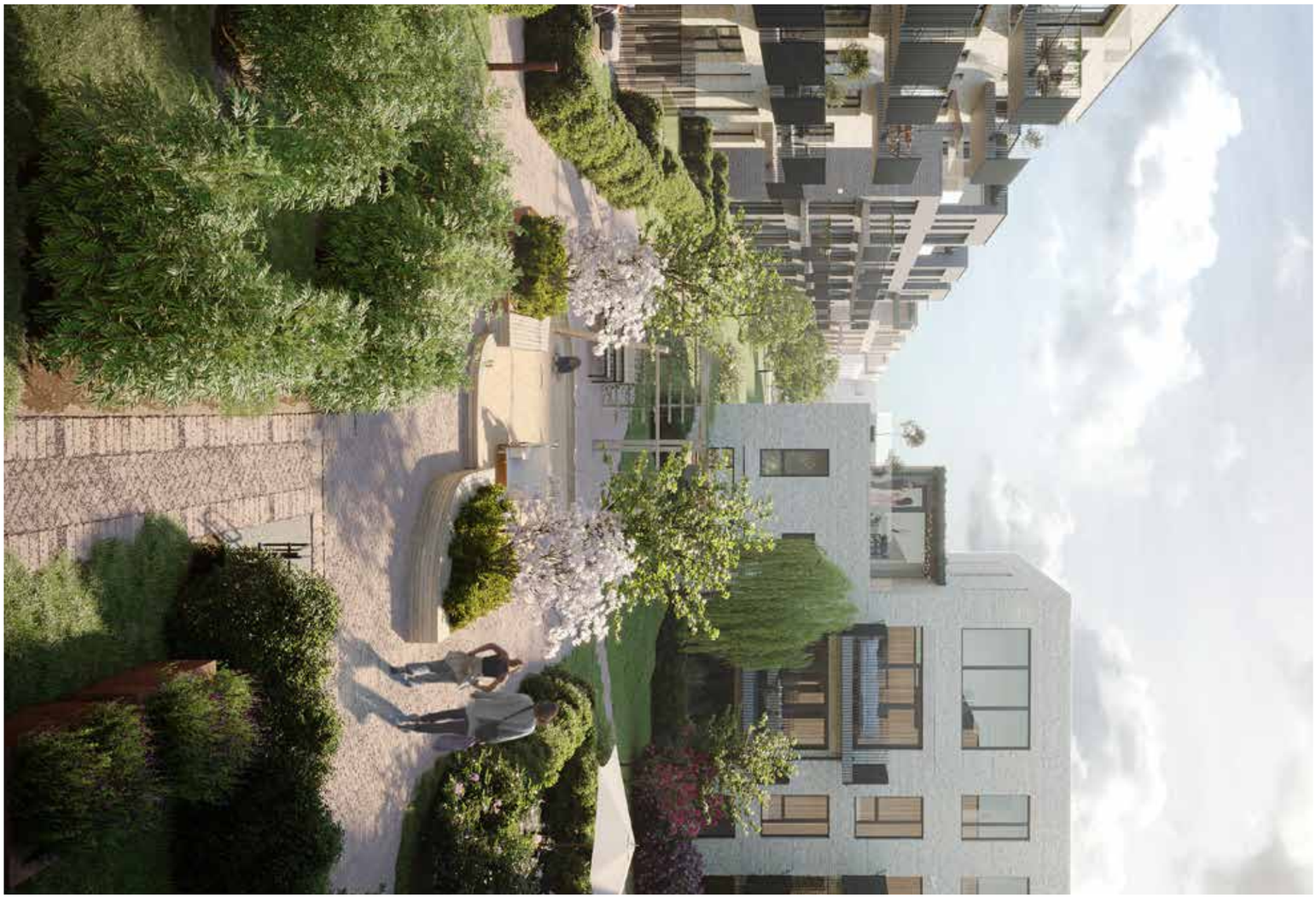
LDF ARKITEKTER AS

Mål v/A4: 1:100



Målestokk

Dato:	Rev. dato:	Rev:
21.10.19	08.03.21	A



PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

PARKERINGSKJELLER

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

ca 150 p.plasser, inkl 5% hc-p

Leilighetstyper "Proffen" Drammen

Salg Kjellerplan

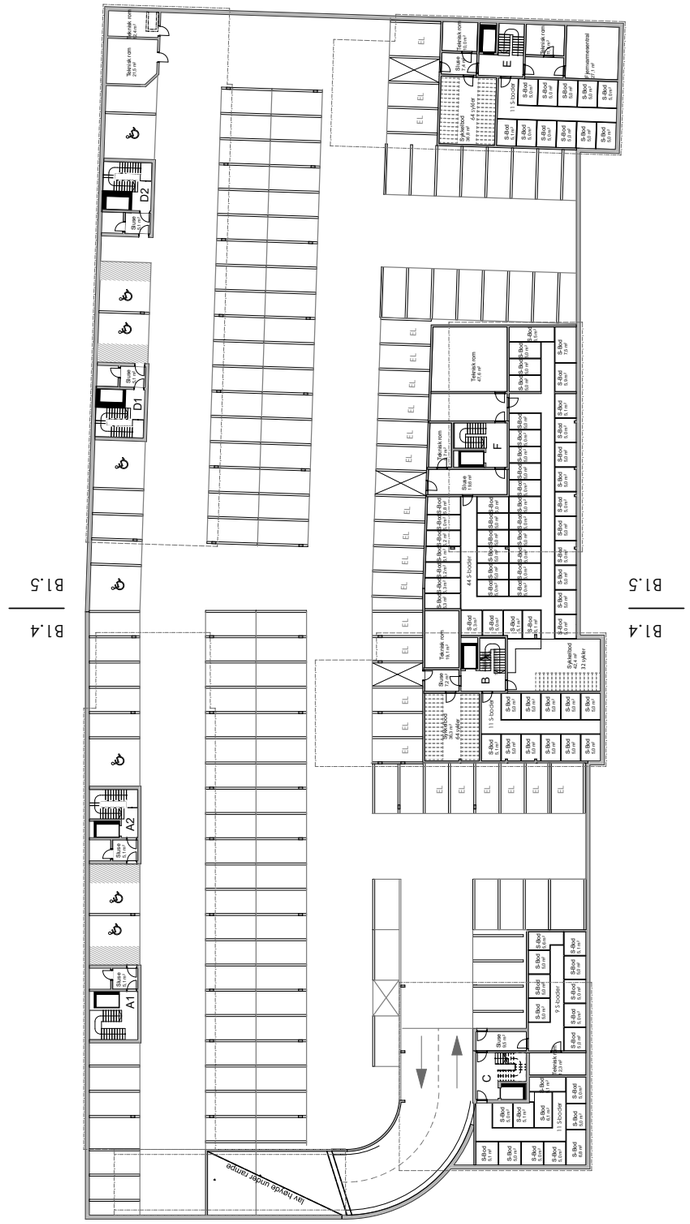
LOF ARKITEKTERAS

Mål v/A3: 1:400

Dato: 10.06.20

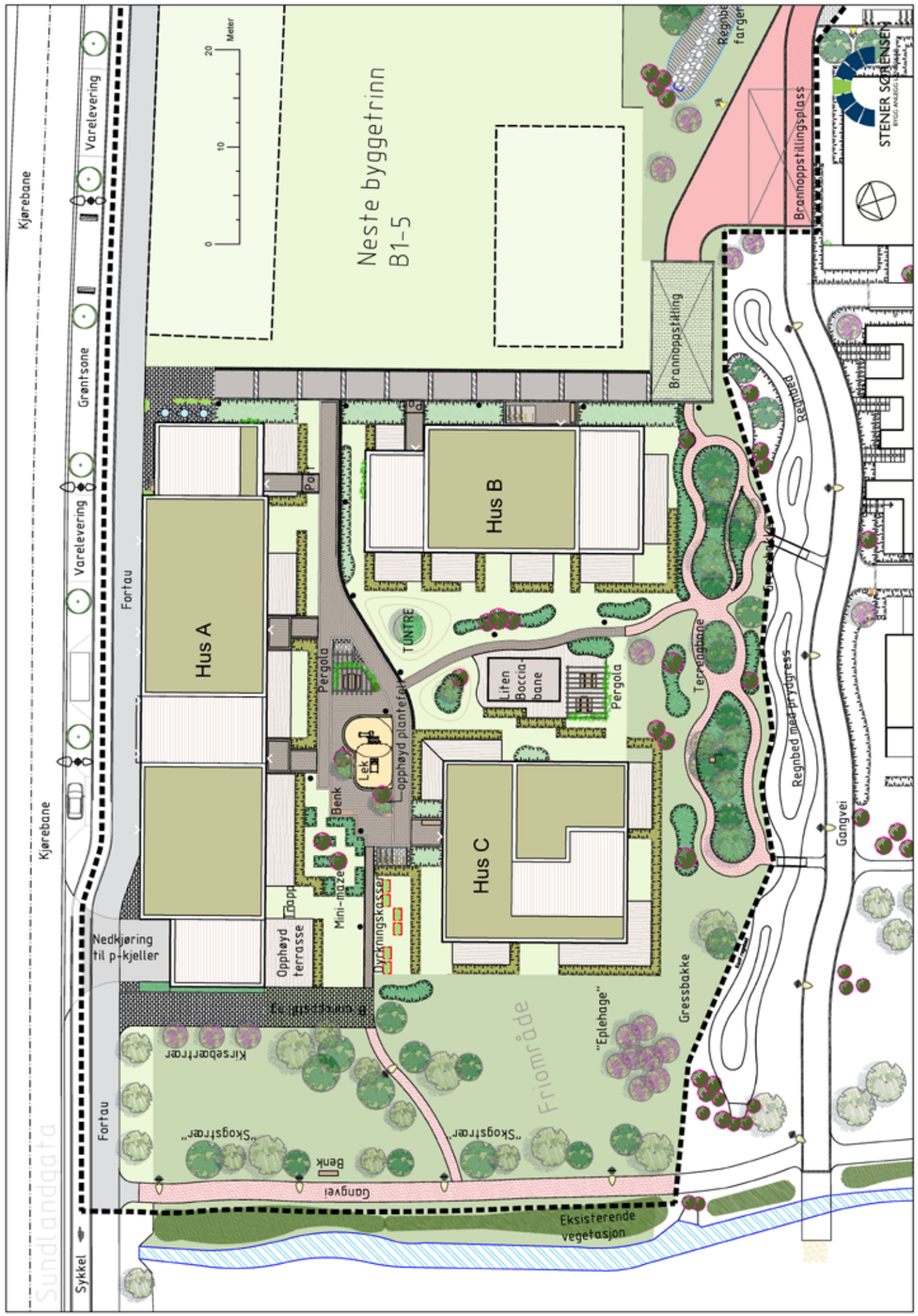
Rev. dato:

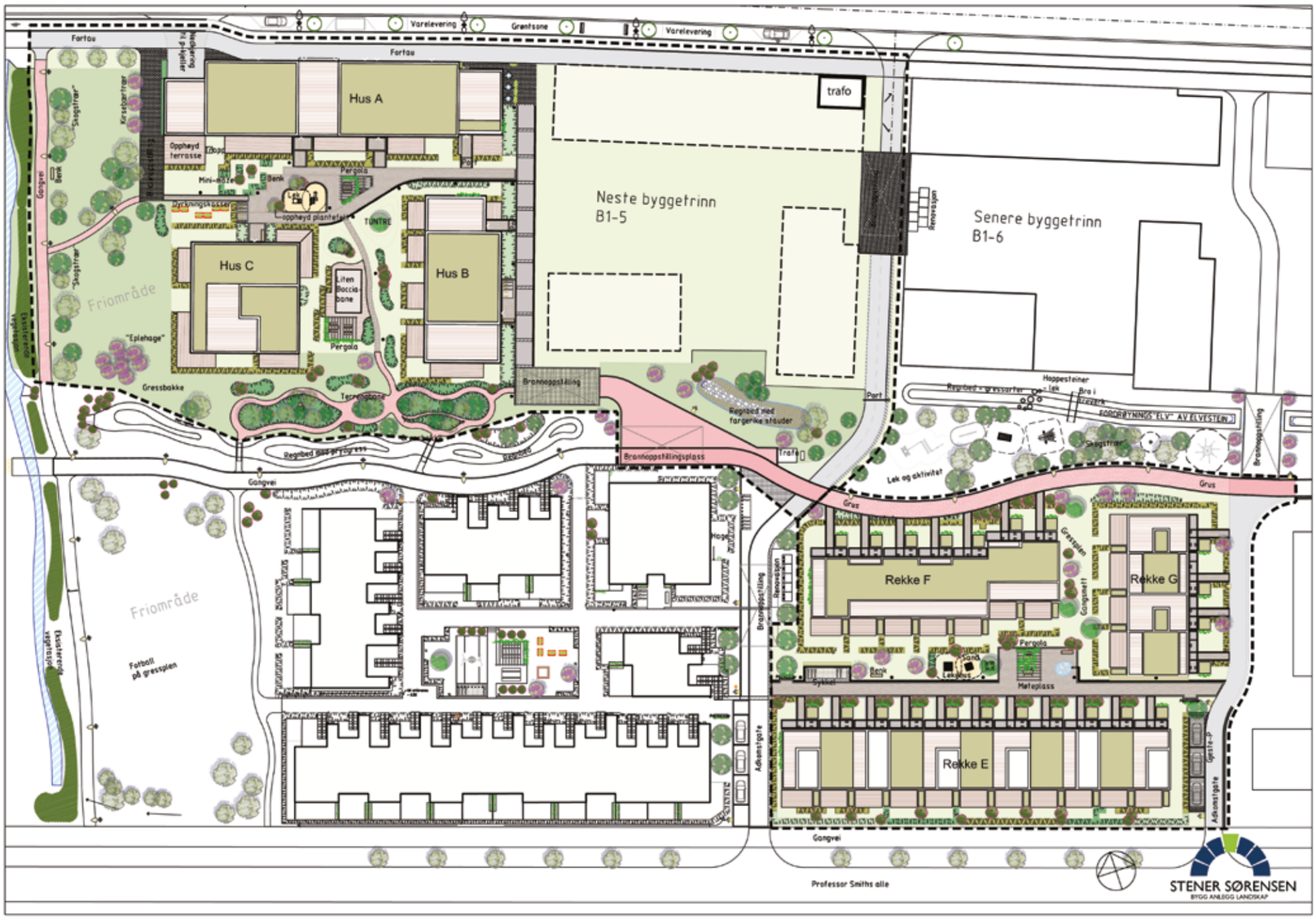
Rev:

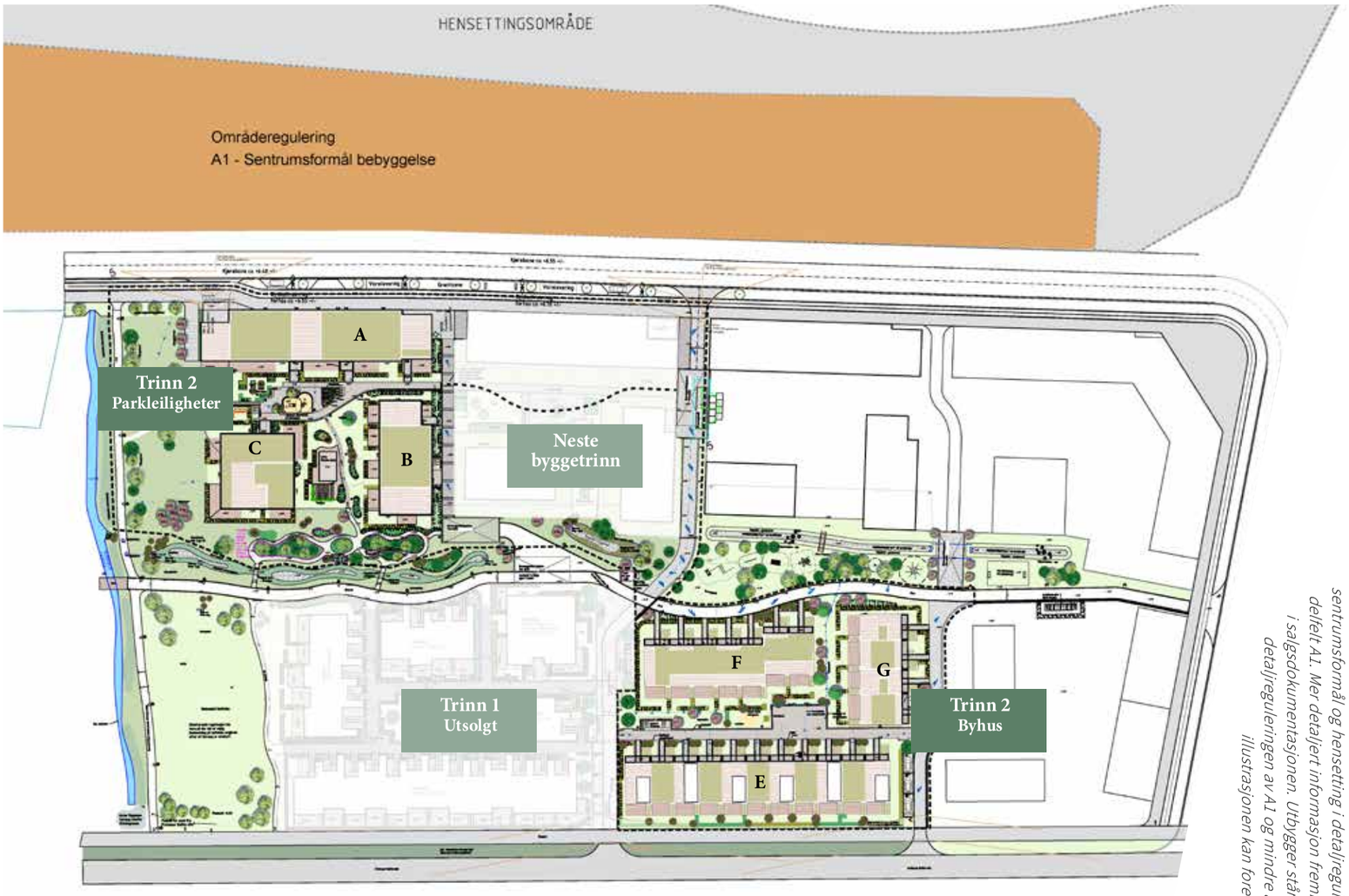


PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

FORELØPIG LANDSKAPSPLAN







Illustrasjonen viser forventet skille mellom sentrumsformål og hensetting i detaljregulering av delfelt A1. Mer detaljert informasjon fremkommer i salgsdokumentasjonen. Utbygger står ikke for detaljreguleringen av A1 og mindre avvik fra illustrasjonen kan forekomme.

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

STANDARD KJØPEKONTRAKT

Prosjekt: Proffen Hageby
Parkleiligheter, Drammen
Megler: Stavlund AS
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:
Eierform: Eierseksjon

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova ("buofl") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. lovens § 1 (1) litra b.

1. Partene

Selger: Professor Smiths Hage Utvikling AS — Org nr: 988 728 586
ved Eyvind Skaar/Margrethe Lindbæk

Kontaktinformasjon: Eyvind.Skaar@banenor.no
Tlf: 979 60 435

Margrethe.Lindbaek@banenor.no
Tlf: 417 87 201

Kjøper:

Navn 1	[*Navn 2*]
Tlf:	[*Tlf:*]
E-post:	[*E-post:*]

2. Meglerforetaket

Meglerforetak:
Stavlund AS, org nr. 983 261 523, Kirkebrygga 2-4, 1607 Fredrikstad (**"Megler"**)
Telefon: 69 30 24 50

Ansvarlig megler:
Gunnar Olai Stavlund, Eiendomsmegler MNEF.
gunnar@stavlund.no
Mob: 91 35 31 25

3. Salgsobjektet – boligen med tilbehør

3.1 Boligen
Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper.

Selger skal bygge ut deltfelt B1.2 og B1.4 samt felles parkeringskjeller på deltfelt B1.5, som er felles for boligene på hele felt B1. På deltfelt B1.4 bygges ca. 43 leiligheter som skal fordeles på tre leilighetsbygg (**"Prosjektet"**) iht. reguleringsplan vedtatt 16.06.2015 (vedlegg 1).

Kjøpekontrakten gjelder seksjon med leilighetsnummer_____i prospekt (**"Boligen"**).
Det følger med bod/lagringsplass i kjeller under bakkenivå til Boligen.

Det følger ikke parkeringsplass med leilighetene. Det vil imidlertid være mulig for kjøp av en garasjeplass for 3- og 4- roms leiligheter.

Boligen leveres i samsvar med salgsoppgave som inkluderer leveransebeskrivelse med forbehold, plantegninger, foreløpig landskapsplan, rammetillatelse, reguleringsplan, grunnbokutskrift mv. (vedlegg 1), og prospekt (vedlegg 2) som Kjøper er gjort kjent med og som er vedlagt kjøpekontrakten.

Boligen leveres med god håndverksmessig standard i samsvar med leveransebeskrivelsen og med det utstyr som følger av den.

3.2 Kjøpers tilvalg
Kjøper har mulighet til å gjøre tilvalg, jf. leveransebeskrivelsen. Selger vil utarbeide en detaljert tilvalgsliste. Innenfor en nærmere angitt frist har Kjøper anledning til å bestille endringer iht. tilvalgslisten. Av hensyn til Prosjektets gjennomføring kan det ikke påregnes at øvrige endringer eller tilvalg kan utføres.

Kjøper kan uansett ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv., i henhold til buofl. § 44. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og ev. endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Med mindre annet avtales, skal Kjøper bestille fra og betale til Selgers entreprenør direkte.

3.3 Endringer i byggeprosessen
Selger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem og søyler. Selger skal så langt det er mulig informere Kjøper om slike endringer. Kjøper gjøres oppmerksom på at landskapsplan (vedlegg 1) er foreløpig. Det må påregnes justeringer i beplantning og plassering av felles installasjoner på eiendommen.

3.4 Eiendommen
Prosjektet skal oppføres på en eiendom som fradeles gnr. 15 bnr. 322 i Drammen (**"Eiendommen"**). Eiendommens grenser og omfang vil bli endret som en del av utviklingsarbeidene. Prosjektet er det andre av flere byggetrinn som planlegges utviklet på B1. Det er på signeringspunktet ikke avgjort hvor mange tomter som skal fradeles gnr. 15 bnr. 322 eller antall boligområder som skal opprettes som egne eierseksjonssameier.

Selgers utgangspunkt er at leilighetene som oppføres på deltfelt B1.4, oppføres som ett eierseksjonssameie og at det i ev. senere byggetrinn opprettes ytterligere sameier på tomten B1. Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige organisering av Prosjektet og ev. kommende byggetrinn på B1. Det er mulig at andre inndelinger velges. Selger vil ha spesielt fokus på en rettferdig fordeling av rettigheter og plikter til grøntarealene som er felles for byggefeltene. Kjøpers reelle plikter og rettigheter til parkering, uteområder, andel felleskostnader, mv. vil ikke i relevant grad påvirkes av den endelige organiseringen.

Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (vedlegg 3) gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å dele og/eller reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av ev. parkeringsplasser og fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt.

3.5 Utomhus
Utomhusarealene leveres tilsådd og beplantet, og i det vesentlige som vist på foreløpig landskapsplan (vedlegg 1). Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, plassering av felles installasjoner som elektroinstallasjoner, avfallsbeholdere, mv., materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidet ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger plikter å ferdigstille disse utomhusarbeidene snarest mulig etter at bebyggelsen er ferdigstilt, i tråd med gjeldende offentlige tillatelser.

Selger har rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., inntil bebyggelsen og uteområdene er ferdigstilt. Dersom det gjenstår utomhusarbeider ved overtakelse av Boligen, kan Kjøper instruere Megler til å holde tilbake inntil kr 15 000, frem til arbeidet er fullført. Selger kan som alternativ stille garanti som sikkerhet for kontraktsmessig ferdigstillelse.

Kjøper er kjent med at utomhusarealer som tilligger ev. senere byggetrinn på nærliggende eiendommer opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn. Kjøper er innforstått med at disse arealene opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn og at grøntareal som er felles for flere byggetrinn opparbeides gradvis i takt med utbyggingen. Kjøper har ikke tilbakeholdsrett og kan ikke påberope som mangel at disse arbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse eller at senere byggetrinn med tilhørende grøntareal ikke realiseres som følge av forhold utenfor Selgers kontroll.

4. Heftelser m.m.

4.1 Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter
Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet i denne (vedlegg 1). Grunnbokutskriften viser tinglyste heftelser som følger med Eiendommen. Kjøper er kjent med at det kan bli behov for å tinglyse ytterligere rettigheter og plikter som skal oppfylle offentligrettslige krav og ev. behov som oppstår grunnet organiseringen av Prosjektet

Det skal kun etableres private rettigheter og plikter i den grad de bidrar til å oppfylle Selgers forpliktelser overfor beboere i Prosjektet og vilkår i offentlige tillatelser. Eksempler på rettigheter og plikter som kan måtte reguleres og tinglyses er atkomst- og parkeringsrettigheter, forhold relatert til vann og kloakk og annen infrastruktur, regler om felles bruk, kostnader til felles innretninger, grøntområder og anlegg, ol.

For øvrig overtas Boligen fri for panteretter og bruksretter (pengeheftelser), med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pengeheftelser som ikke skal følge Boligen skal slettes for Selgers regning. Selger plikter umiddelbart å underrette Megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt før overtakelse.

Selger har opplyst at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, ut over det grunnboken viser. Selger plikter umiddelbart å varsle Megler dersom utleggsforretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted. Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pengeheftelser som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

4.2 Felleskostnader
Kjøper plikter å betale sin andel av sameiets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt. Månedlige snittutgifter er ut fra erfaringstall estimert til ca. kr 45-50 per m². Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til de enkelte seksjonene. Det vil være opp til sameiet å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes.

4.3 Forpliktelser etter vedtekter og husordensregler
Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for sameiet, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpsavtalen og regulere drift og bruk i sameiet, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende årsmøte. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter. Sameiet er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av grøntareal som er felles for de ulike byggetrinn. Det må påregnes at Selger etablerer et egnet forum, vel, e.l. om sikrer samarbeid mellom sameiene.

5. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for Boligen er kr […]. Av kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr […]. Kjøper skal uoppfordret betale til Meglers klientkonto i samsvar med følgende oppstilling:

Kontraktens vederlag						Kjøpesum
Dokumentavgift til staten	kr […]	2,5 %			kr	
Off. tinglysingsgebyr skjøte		1	a	585	kr	585
Off. tinglysingsgebyr pantobligasjon		1	a	585	kr	585
Off. gebyr for attest		1	a	204	kr	204
Likviditetstilskudd til sameiet		1	a	7500	kr	7500
Å betale					**kr**	

I tillegg kommer betaling for eventuelle tilvalg og tinglysingsgebyr for hvert pantedokument Kjøper lar tinglyse i forbindelse med etablering av pantelån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Risikoen for slike endringer bæres av Kjøper.

Likviditetstilskuddet er tilskudd til sameiet og skal dekke felleskostnader før forretningsfører har etablert en faktureringsordning. Megler vil overføre likviditetsforskuddet til forretningsfører for sameiet straks etter overtakelse.

6. Betaling og oppgjør

6.1 Oppgjørsansvarlig
Oppgjøret mellom partene foretas av Megler.

Kjøperen skal betale hele kjøpesummen og omkostninger til **Meglers klientkonto nr. 6105 05 92323**. Innbetalingen merkes med oppdragsnummer […]. Alle tinglysingsdokumenter for sikkerhet og betalingsbekreftelse fra bank etc. oversendes til Megler.

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke det ansvarsforhold Megler har overfor partene.

6.2 Forskuddsbetaling
Kjøper skal betale 10 % av kjøpesummen, kr […], som forskudd. Det forutsettes at beløpet innbetales til Meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at Selger har stilt oppfyllelsesgaranti, jf. buofl. § 12, se punkt 7 under. Kjøper har ingen plikt til å betale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt nevnte garanti. Det forutsettes at innbetalt forskudd er frie midler ved at de ikke er båndlagt med for eksempel långivers forutsetninger om pant, tinglysing av skjøte m.m.

Kjøper beholder råderett over forskuddsbetaling inntil Selger ev. stiller selvskyldnergaranti iht. buofl. § 47 tredje ledd som dekker innbetalt beløp, se punkt 7.

6.3 Restkjøpesum/betalingsplan
Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen og de innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest en virkedag før overtakelse. Omkostningene — som er beregnet til kr […] — innbetales sammen med restbeløpet.

Renter av restkjøpesum fra innbetalingsdato og frem til tinglysingsdato tilfaller Kjøper. Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 (3).

Kjøper skal således betale iht. følgende betalingsplan til Meglers klientkonto:

10 dager etter at oppfyllelsesgaranti foreligger	Kr
Kontant innen en virkedag før overtakelse	Kr
Sum inkl. omkostninger jf. ovennevnte	Kr

6.4 Forsinket betaling
Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt og innkommet på Meglers klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i denne kjøpekontrakten. Dersom hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger ikke er betalt til Megler i rett tid, svarer Kjøper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven for **hele** beløpet. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt.

Ved forsinket betaling har Selgeren rett til å:
a) Kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap.
b) Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag.
c) Heve kjøpekontrakten ved vesentlig avtalebrudd og kreve erstatning.

Dersom kjøpesum og omkostninger i sin helhet ikke er betalt innen 14 dager fra forfall, er Kjøper klar over at kjøpekontrakten er vesentlig misligholdt. I så fall har Selger rett til å heve kontrakten. Dersom Selger hever kontrakten, har han rett til å selge Boligen for Kjøpers regning og risiko. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt, herunder også renter og eventuelle andre kostnader som påløper på grunn av misligholdet. Hevingsretten gjelder også etter overtakelse og overskjøting. Hvis Kjøper har flyttet inn i Boligen aksepterer han utkastelse uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 (3) litra e).

6.5 Deponering av omtvistet beløp
Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales inn på klientkonto eller sperret konto, jf. buofl. § 49, innen fastsatt frist for at overtakelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtakelse. Megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkontoen. Meglerforetak/bank vil i et slikt deponeringstilfelle kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

6.6 Meglers gjennomføring av oppgjør
Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til hjemmelsoverføring er tinglyst og oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager mellom bankene kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor Selger foretas.
Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og Megler kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter før eiendomshandelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlige for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det anføres et ansvar overfor Megler.

Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen:
For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende for frigivelse av kjøpesummen:
a) Panterett med urådighetserklæring er tinglyst
b) Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
c) Kjøper har overtatt bruken av eiendommen/seksjonen
d) Kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst, uten andre heftelser enn det partene har avtalt
e) Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
f) Heftelser som ikke skal følge ved handelen er slettet

Forutsetningene e) og f) er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene a til f for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

6.7 Betaling for tilvalg
Kjøper skal innen overtakelse betale for eventuelle tilvalg iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

6.8 Selgers rett til å kreve finansieringsbevis
Selger kan kreve at Kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg i form av finansieringsbevis.

7. Sikkerhetsstillelse — garanti for oppfyllelse av kjøpekontrakten

7.1 Selgers oppfyllelsesgaranti
Selger plikter å stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, herunder evt. forsinkelsesansvar, i samsvar med buofl. § 12. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene og fellesarealene. Garantibeløpet for den enkelte seksjon skal angis.

For krav Kjøper retter mot Selger før overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 3 % av kontraktssummen. For krav som settes frem senere, men senest 5 år etter overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 5 % av kontraktssummen. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunkt stilles ingen sikkerhet.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet etter denne bestemmelsen, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av 5-årsperioden etter overtakelsen, eller de reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette, slik at Selgers premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. En slik bekreftelse er ikke til hinder for at Kjøper senere reklamerer på mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

7.2 Selgers sikkerhetsgaranti for forskuddsbetaling
Selger har ingen rett til å motta fra Megler eller på annen måte disponere over innbetalt forskudd før det er stilt dekkende selvskyldnergaranti fra bank eller annen finansinstitusjon som fullt ut dekker det aktuelle beløp, jf. buofl. § 47 tredje ledd.

7.3 Garanti fra Kjøper
Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. endrings- eller tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7.4 Meglers oppbevaring
Garantidokumentene i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden. Kjøper oppbevarer i denne perioden en kopi av garantidokumentene. Dersom Kjøper (eller Selger) ikke innen garantitidens utløp har fremmet krav overfor garantistiller, gir Kjøper (og Selger) Megler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til Selgers (eller Kjøpers) garantistiller.

8. Tinglysing

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med signering av denne kjøpekontrakten. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert fakturaer for avtalte tilvalg og omkostninger. Partene gir Megleren anledning til å påføre rett gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer på skjøtet når dette foreligger. Hvis flere kjøper Boligen i fellesskap fører Megler på skjøtet den ideelle eierandel Kjøper gir instruks om. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra Kjøper, settes det inn like andeler på skjøtet. Eventuell endring av andeler må sendes skriftlig til Megler pr. e-post til megler innen en uke før overtakelse.

All tinglysing foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres til Megler i signert og tinglysingsklar tilstand.

På Eiendommen vil det hefte en panterett med urådighet til Megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesummen med omkostninger med tillegg av 10 % for samtlige eierseksjoner i eierseksjonssameiet.

Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid ubetalte deler av kjøpesummen. Panteretten tjener dessuten som sikkerhet for Meglers krav på vederlag og utlegg for Selger. Megler skal vederlagsfritt besørge sletting av pantedokumentet når Kjøper har fått tinglyst skjøte og Selgers heftelser er slettet.

9. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen eller inntil 14 dager etter at sameiet er konstituert og styre er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom Eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

10. Overtakelse

10.1 Overtakelse — varsling, forsinkelse og risikoovergang
Selger tar sikte på at Boligen ferdigstilles i løpet 21 måneder etter vedtatt byggestart. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillelsestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulkt, jf. buofl. § 10.

Selger skal senest 6 måneder før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 30 dager. Kjøper plikter å ta over Boligen innenfor overtakelsesperioden.

Senest 3 måneder før overtakelse skal Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato er forpliktende og dagmulktbelagt.

Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og byggrengjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til Kjøper.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntrer også følgende:
a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe

b) Eventuell rett til dagmulkt stanser
c) Kjøper svarer for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter

10.2 Overtakelsesforretning
Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning i samsvar med buofl. § 15. Selger innkaller Kjøper skriftlig senest 7 dager før varslet overtakelsesdato, med informasjon om oppmøtetid og -sted.

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:
a) Opplysninger om hvem som er til stede
b) Eventuelle mangler som påvises
c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
d) Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt
e) Eventuelle krav på dagmulkt
f) Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget, jf. punkt 6.5.

Begge parter, samt Megler, skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Kjøper aksepterer at utførende entreprenør(er) deltar på overtakelsesforretningen, og aksepterer at Selger ev. kaller inn til forbefaring ca. 14 dager før overtakelsesforretningen, slik at ev. utbedringer kan foretas før overtakelsen.

Megler har fullmakt til å foreta oppgjør med Selger når Boligen er overtatt, forutsatt at det foreligger midlertidig brukstillatelse og det er stilt oppfyllelsesgaranti iht. buofl. § 12, jf. punkt 7.1.

Oppgjør med Selgeren kan først gjennomføres etter at samtlige av de følgende vilkår er oppfylt:
a) Overtakelsen er gjennomført og protokoll er oversendt Megleren
b) Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse hvor det klart beskrives hvilke forhold som må bringes i orden før ferdigattest kan innvilges.
c) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
d) Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet
e) Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Punkt d) og e) er ikke til hinder for at Megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditorer med panterett i Eiendommen.

11. Mangler

11.1 Mangler og reklamasjon
Dersom det foreligger mangel ved Boligen kan Kjøper med grunnlag i buofl. kapittel IV holde igjen en forholdsmessig andel av kjøpesummen, kreve oppfyllelse/utbedring, prisavslag, erstatning, eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (2-3 mnd.). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Dersom der har oppstått mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper et prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

11.2 Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:
a) Sprekkdannelser/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, så lenge dette ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
c) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

Endringer beskrevet i punkt 3.3—3.6 kan ikke gjøres gjeldende som mangler.

12. Videresalg og avbestilling

Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom Selger gir samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Et videresalg av kjøpekontrakten koster kr 80 000,-.

Dersom Kjøper avbestiller, fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper, forutsatt at beløpet ikke er disponert på vegne av Selger, jf. buofl. § 47.

13. Ettårs-befaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen ca. ett år etter overtakelsen.

Selger skal føre protokoll slik som ved overtakelsen, som signeres av begge parter. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

Befaringen gjennomføres på dagtid og koordineres med øvrige solgte enheter i Prosjektet.

14. Forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg

Utbygging vil ikke bli igangsatt før det er inngått kjøpekontrakter med samlet verdi av minimum 50 % av totalverdien til leilighetene i Prosjektet og det foreligger igangsettingstillatelse fra Drammen kommune. Dersom Kjøper ikke varsles innen 1. oktober 2021 om at utbygging igangsettes, bortfaller kjøpekontrakten uten ansvar for noen av partene. Ingen av partene kan da rette krav mot den annen utover Kjøpers krav om tilbakebetaling av eventuelle forskudd innbetalt til Meglers klientkonto.

Selger kan fritt beslutte å gjennomføre utbyggingen selv om 50 % forhåndssalg ikke oppnås. Varslingsfristen i foregående avsnitt gjelder uansett.

Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.

15. Elektronisk kommunikasjon

Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller bustadoppføringslova oppstiller krav om skriftlighet.

16. Vedlegg til kjøpekontrakten

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakten:

1. Salgsoppgave datert […] med vedlegg
2. Prospekt
3. Fullmakt

17. Signering

Kjøpekontrakten med alle vedlegg er utferdiget og undertegnet i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Megler. Kontrakten og vedlegg kan også signres elektronisk.

Drammen, den / Oslo, den /

Kjøper
¤

Selger
Professor Smiths Hage Utvikling AS ved
Eyvind Skaar eller Margrethe Lindbæk
iht. fullmakt

FULLMAKT

Som kjøper av seksjonen med leilighetsnummer _____i prospekt [*NAVN og DATO*] ("**Boligen**") på felt B1.4 i reguleringsplan ("**Eiendommen**") iht. kjøpekontrakt inngått i dag av meg og Professor Smiths Hage Utvikling AS, org nr. 988 728 586 ("**Selger**"), gir jeg Selger fullmakt til på mine vegne å gjennomføre eventuell fradeling og reseksjonering av Eiendommen og foreta overskjøting til andre eiere, samt besørge at plikter og rettigheter mellom beboere i sameiet og mellom meg som kjøper og Selger bringes i orden og formaliseres.

Boligen inngår i det andre flere byggetrinn som til sammen omfatter boliger, næring, parkeringsareal, uteareal og tilhørende funksjoner ("**Prosjektet**"). Jeg aksepterer og vil medvirke til reseksjonering og eventuelle andre disposisjoner som kreves for å realisere Prosjektet, og vil på Selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

Jeg vil ved behov medvirke til at rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal for Prosjektet og senere byggetrinn formaliseres, herunder ved tinglyste erklæringer på Eiendommen. Jeg forplikter meg til å sikre at Selgers valg av felles løsninger, drift, mv. gjennomføres ved min underskrift på søknader og øvrige dokumenter.

Jeg gir fullmakt til å overskjøte eierandel(er) i seksjoner som får flere seksjonseiere som følge av reseksjonering. Dette gjelder ikke for Boligen.

Fullmakten i sin helhet gjelder ugjenkallelig til a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg.

Plikten til å medvirke til formalisering av felles rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal gjelder til alt areal er opparbeidet.. De punktene i fullmakten gjelder derfor ugjenkallelig til disse tidspunktene.

Drammen, den_____

_____
Signatur

_____
Navn i blokkbokstaver

PROFFEN HAGEBY REKKEHUS

VEDTAK

DRAMMEN KOMMUNE 09.02.2021

DRAMMEN KOMMUNE

Arkivsak-dok. PLAN-20/01007-126
Saksbehandler Linnea Kristina Charlotte Hellstrøm
Saksansvarlig Richard Sletten Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	02.02.2020	3/21
Kommunestyret	09.02.2020	2/21

Saksfremlegg

Kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet, 2. gangsbehandling, vedtak av plan

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet vedtas for alternativ Sundland byggetrinn 1 i medhold av Plan- og bygningsloven § 11-15, i henhold til plankart og planbestemmelser datert 30.11.2020.

2. Drammen kommune forutsetter at Bane NOR, i tråd med brev datert 30.11.2020, gjennom arbeidet med detaljreguleringsplan:
   a. optimaliserer fotavtrykket av hensettingsanlegget, med sikte på reduksjon av arealbeslag til permanent togparkeringsanlegg.
   b. opphever båndleggingen av «Bankesporene» i vedtatt områdereguleringsplan for Sundland.

3. Drammen kommune forutsetter at Bane NOR, i tråd med brev datert 30.11.2020, opphever båndleggingen av midlertidig anlegg- og riggområder på Sundland (RIGG7) og Arbojordet (ANLEGG og RIGG8) senest når ny Vestfoldbane tas i bruk, slik at områdene kan byutvikles.

4. Drammen kommune anmoder Bane NOR Eiendom om snarlig oppstart av detaljregulering for sentrumsbebyggelse på den gjenværende delen av felt A1 på Sundland.

5. Båndlegging av alle de andre hensettingsalternativene oppheves gjennom vedtak av denne planen

6. Drammen kommune forutsetter at en eventuell fremtidig fase 2 tar utgangspunkt i arealer fra Ryghkollen og vestover.

7. Detaljregulering ses i sammenheng med gjennomføring av planen for intercity for Drammen-Gulskogen

Grunnlag for saken

- Kommuneplanens arealdel vedtatt 07.10.2015, revidert med endring 28.06.2019 (tidligere Nedre Eiker kommune)
- Kommuneplanens arealdel vedtatt 05.10.2015 (tidligere Drammen kommune)
- Vedtak og saksframlegg for 1. gangs behandling av saken, formannskapet i Drammen kommune 09.06.2020
- Vedtak og saksframlegg for fastsettelse av planprogram, kommunestyret i Drammen kommune 18.02.2020
- Strategi for utvikling av hensetting av persontog, Jernbanedirektoratet, desember 2019
- Brev med Bane NORs forslag til løsning for å få på plass et togparkeringsanlegg i Drammensområdet, datert 30.11.2020

Juridisk grunnlag

- Plan- og bygningsloven § 11-15
- Plan- og bygningsloven § 4-2

Sammendrag

Hensikten med kommunedelplanen er å velge lokaliseringsalternativ for nytt hensettingsanlegg for tog i Drammensområdet, og å båndlegge disse arealene for videre detaljregulering. Forslagsstiller er Bane NOR og plankonsulent er Norconsult. Det er gjennomført utredninger av 9 ulike alternativer med byggetrinn 1 og byggetrinn 2, fordelt på 5 lokaliseringer. Alle alternativer ble vedtatt lagt ut på høring 09.06.2020. Enhver plassering av hensettingsanlegget vil medføre en endring i gjeldende eller tidligere ønsket arealbruk, da det ikke er avsatt plass til permanent hensetting i gjeldende planer. Hovedtrekk i merknader er at folk ikke ønsker hensettingsanlegg i nærheten av der de bor. Det er motstridende og uønskede konsekvenser for landbruk, jernbane eller byutvikling knyttet til alle alternativer. Fylkesmannen har innsigelse til alle alternativer utenom Sundland. Fylkeskommunen og Bane NOR har innsigelse til flere av alternativene. Det er kun alternativ Sundland som er uten innsigelse. Det har vært forhandlinger mellom Drammen kommune og Bane NOR i etterkant av høringsperioden. Ut fra en helhetsvurdering med utgangspunkt i innsigelser fra statlig myndighet og Viken fylkeskommune, avtalen om by og jernbaneutvikling fra 2012/15, og bearbeiding av alternativet på Sundland, anbefaler Rådmannen at forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet vedtas for alternativ Sundland byggetrinn 1. Byggetrinn 2 frafalles og vil eventuelt vedtas som egen plan på senere tidspunkt. Planen for byggetrinn 2 skal i så fall inkludere Ryghkollen og andre alternativer vest for Hokksund. Bane NOR og rådmannen er omforent om forslaget til løsning.

Hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å velge lokaliseringsalternativ for nytt hensettingsanlegg for tog i Drammensområdet, og å båndlegge disse arealene for videre detaljregulering. Hensikten med denne saken er å ta stilling til om forslaget til kommunedelplanen med endelig valg av lokalisering av hensettingsanlegg kan vedtas.

Saksutredning

Bakgrunn

Behovet for et hensettingsanlegg for tog i Drammensområdet bygger på Jernbanedirektoratets *Strategi for utvikling av hensetting av persontog* fra desember 2019, og det faktum at dagen hensettingsanlegg i Drammen på Sundhaugen, Skamarken og Drammen stasjon ikke lengre vil benyttes etter utbyggingen av ny Vestfoldbane mellom Drammen og Kobbervikdalen. På den bakgrunn har Norconsult sendt inn et forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning på vegne av Bane NOR.

Hva er hensetting og hva skal bygges?

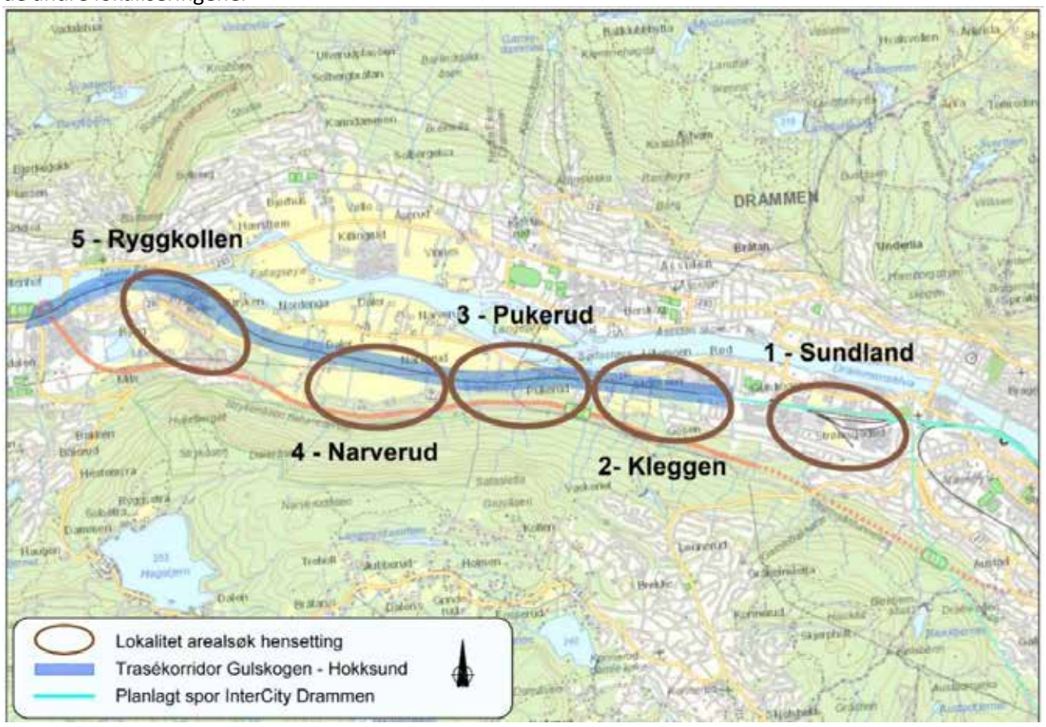
Et hensettingsanlegg er et anlegg med «parkeringsplasser» for togsett. Togsettene står parkert her og vedlikeholdes, vaskes og liknende når de ikke går i trafikk. Dette skjer typisk om natten og i periodene utenfor rushtid. Anlegget må være tilknyttet jernbanelinjen med et påkoblingsspor, og ha en kapasitet og størrelse som er tilpasset togtrafikken i området. Størrelse på tilhørende vei, veiomlegging og tilførselsspor avhenger av valg av lokalisering.

Bane NORS begrunnelse for behovet for hensettingsanlegg

Bane NOR har behov for nye hensettingsplasser i Drammensområdet når ny Vestfoldbane tas i bruk. Begrunnelsen for dette er følgende (se 1. gangsbehandlingen for utdypende informasjon):

- Økt togtilbud krever økt hensettingskapasitet. Dersom Drammen, Drammensregionen og resten av Østlandet skal få full effekt av InterCity-utbyggingen, må det være tilstrekkelig hensettingsanlegg plassert nært til der togene starter / slutter sin rute i dag og i framtiden
- I forbindelse med utbyggingen av InterCity Vestfoldbanen Drammen-Kobbervikdalen vil eksisterende hensettingsplasser på Skamarken, Sundhaugen og Drammen stasjon legges ned. Derfor trengs det nye hensettingsplasser.
- I detaljregulering for midlertidig vending og hensetting av tog i Nybyen (vedtatt 24.04.2018) er det satt rekkefølgekrav om at hensettingsanlegget her må legges ned før ny Vestfoldbane Drammen - Kobbervikdalen kan tas i bruk i 2025.

Alternativer til lokalisering som er konsekvensutredet
I tråd med planprogrammet er det utredet fem ulike lokaliseringer mellom Drammen og Mjøndalen stasjon, og fire såkalte delte alternativer der byggetrinn 1 er på Sundland, mens byggetrinn 2 er på en av de andre lokaliseringene.



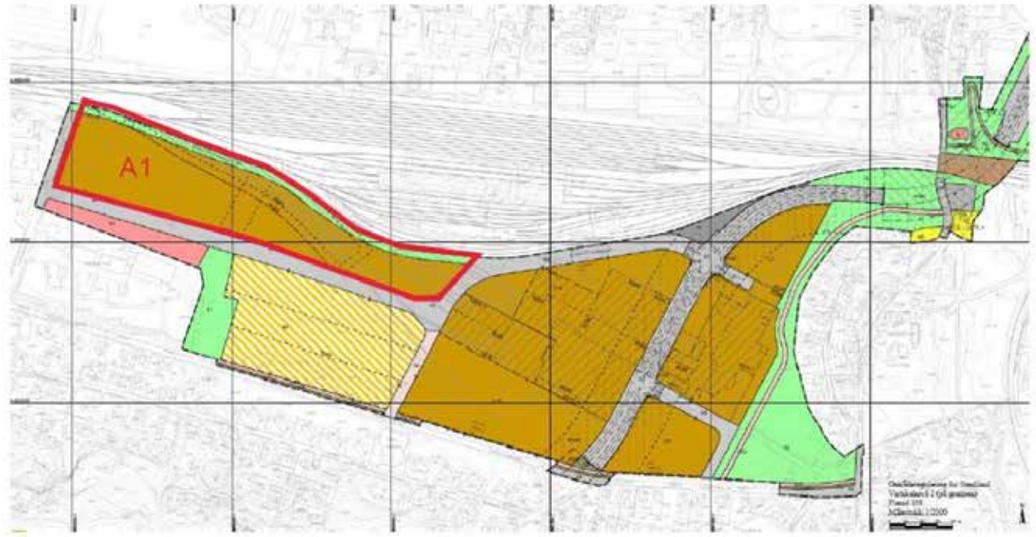
Figur 1: Oversikt over de 5 mulige lokaliseringene til hensettingsanlegget som er konsekvensutredet

Hele anlegg, 5 alternativer (25 plasser):	**Sundland**	**Kleggen**	**Pukerud**	**Narverud**	**Ryghkollen**
Delte anlegg, 4 alternativer (13 + 12 plasser):		**Sundland + Kleggen**	**Sundland + Pukerud**	**Sundland + Narverud**	**Sundland + Ryghkollen**

Figur 2: Oversikt over de 9 alternativene

Beskrivelse av lokaliseringene
Konsekvensutredningen baseres på referansesituasjonen for hvert alternativ. Referansesituasjonen defineres som vedtatt arealbruk. Metodikken som er lagt til grunn for utredningene medfører at det sammenliknes med hva arealene er *vedtatt* å brukes til og ikke hva de *faktisk* brukes til i dag.

Sundland



Figur 3: Arealet på Sundland (felt A1 i vedtatt reguleringsplan fra 2015) består i dag av jernbanevirksomhet, med hensettingsspor for persontog, godstogspor/containerlagring, jernbaneverksted, samt noe landbruk og skrotemark. I reguleringsplanen for Sundland er arealene vedtatt å brukes til byutvikling med sentrumsformål, grønnstruktur og skole.

Kleggen


Figur 4: Arealet på Kleggen består i dag av landbruk i vest/nord og bolig i øst. I kommuneplanen er det meste av arealet avsatt til bolig, mindre arealer er avsatt til LNF og næring.

Pukerud



Figur 5: Arealet på Pukerud består i dag av en del skog i bratt terreng, noe dyrket mark og bolig. I kommuneplanen er Pukerud avsatt til LNF, bolig og næring.

Narverud



Figur 6: Arealet på Narverud består i dag av fulldyrket mark og noe spredt boligbebyggelse i åskanten mot sør. Aktuelt hensettingsareal ligger mellom jernbanen og E134, og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål.

Ryghkollen



Figur 7: Arealet på Ryghkollen består i dag av en grus- og morenerygg øst for Mjøndalen, hvor det i dag drives masseuttak. Aktuelt hensettingsareal omfatter Ryghkollens nordvestlige deler, som er avsatt til råstoffutvinning og næringsbebyggelse. Resterende areal, som ligger mellom dagens jernbane og Drammensveien, er LNF-areal.

Resultater fra konsekvensutredningen

Alle alternativene har konsekvenser og interessekonflikter. Enhver plassering av hensettingsanlegget vil medføre en endring i gjeldende eller tidligere ønsket arealbruk, da det ikke er avsatt plass til permanent hensetting i gjeldende planer. For utdypende begrunnelser og detaljer vises det til den enkelte fagrapport i vedleggene.

Ikke-prissatte konsekvenser

Ikke-prissatte konsekvenser inkluderer utredninger av temaene landskapsbilde, friluftsliv/by- og bygdeliv, naturmangfold, kulturarv og naturressurser. Utredningene viser konsekvenser for hvert tema sammenliknet med det alternativet er vedtatt å brukes til i dag, og det er gjort en samlet vurdering for hvert alternativ.

Tema	Sundland	Kleggen	Pukerud	Narverud	Ryggkollen
Landskaps-bilde	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Friluftsliv/ by- og bygdeliv	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Natur-mangfold	Noe negativ konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Kulturarv	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Natur-ressurser	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Stor negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
Samlet vurdering	**Ubetydelig konsekvens**	**Noe negativ konsekvens**	**Noe negativ konsekvens**	**Middels negativ konsekvens**	**Middels negativ konsekvens**
Rangering	1	4	5	7	9

Figur 8: Konsekvenser for ikke-prissatte temaer, hele anlegg. Tabell hentet fra planbeskrivelsen.

Tema	Sundland + Kleggen	Sundland + Pukerud	Sundland + Narverud	Sundland + Ryggkollen
Landskaps-bilde	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Friluftsliv/ by- og bygdeliv	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Natur-mangfold	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Kulturarv	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Naturressurser	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
Samlet vurdering	**Ubetydelig konsekvens**	**Noe negativ konsekvens**	**Middels negativ konsekvens**	**Middels negativ konsekvens**
Rangering	2	3	6	8

Figur 9: Konsekvenser for ikke-prissatte temaer, delte anlegg. Tabell hentet fra planbeskrivelsen.

Arealbruksendringer, lokale/regionale virkninger

Alternativ	Arealbruksendringer	Bomiljø/folkehelse
Sundland	7	7
Kleggen	7	7
Pukerud	1	7
Narverud	7	2
Ryggkollen	2	1
Sundland + Kleggen	5	5
Sundland + Pukerud	3	6
Sundland + Narverud	6	4
Sundland + Ryggkollen	4	3

Figur 10: Rangering for arealbruksendringer og lokale/regionale virkninger. Tabell hentet fra planbeskrivelsen.

Arealbruksendringer inkluderer konsekvenser for byutvikling. Sundland, Kleggen og Narverud har størst konsekvenser for arealbruksendringer. For Sundland og Kleggen er dette knyttet til områder til byutvikling. For Narverud er det knyttet til dyrka mark. Deler av denne utredningen baseres på tidligere vedtak gjort i denne saken, der tidligere Nedre Eiker og tidligere Drammen kommuner har uttrykt at det ikke er ønskelig med alternativer på dyrka mark eller alternativ Sundland, samt at det er ønskelig med hensetting på alternativ Ryghkollen.

Prissatte konsekvenser

Prissatte konsekvenser viser ulike typer kostnader og samlet kostnad for de ulike alternativene. Utredningene viser prinsipielt at jo lengre avstand det er fra Drammen stasjon, jo dyrere er det å bygge hensettingsanlegget totalt sett, primært fordi det må bygges mer spor, legges om flere veier og man samlet sett får et større arealbeslag. Sundland rangeres her høyest, og alternativ Ryghkollen nederst.

Samlet rangering av de 9 alternativene

Tema	Sundland (BT1+BT2)	Kleggen (BT1+BT2)	Pukerud (BT1+BT2)	Narverud (BT1+BT2)	Ryggkollen (BT1+BT2)	Sundland (BT1) + Kleggen (BT2)	Sundland (BT1) + Pukerud (BT2)	Sundland (BT1) + Narverud (BT2)	Sundland (BT1) + Ryggkollen (BT2)
Samfunnsøkonomisk analyse									
Prissatte og ikke prissatte tema	1	3	6	7	9	2	4	5	8
Andre samfunnsmessige virkninger									
Arealbruks-endringer og bomiljø/folkehelse	7	7	3	5	1	6	4	6	2
Teknisk funksjonalitet									
Teknisk funk-sjonalitet inkl. anleggsgjennom-føring.	1	2	7	8	9	3	4	5	6
Samlet måloppnåelse									
Samfunnsmål, effektmål og resultatmål	1	3	7	8	9	2	4	5	6
Rangering	**1**	**3**	**7**	**8**	**9**	**2**	**4**	**5**	**6**

Figur 11: Samlet rangering med hele og delte anlegg basert på utredninger, teknisk funksjonalitet og samlet måloppnåelse. Tabell hentet fra planbeskrivelsen.

De 9 alternativene er rangert etter en samlet vurdering av alle utredningstemaene, samt tekniske krav til jernbane og måloppnåelse.

Bane NORs vurdering og anbefaling

Bane NOR har i rapporten «Sammenstilling og anbefaling» (se vedlegg 8) laget en oppsummering av beslutningsrelevante vurderinger fra konsekvensutredningen, planbeskrivelsen, den tekniske prosjekteringen og vurderinger av måloppnåelse. I anbefalingskapitlet (se vedlegg 8, kapittel 9) er de ulike alternativene sortert i tre kategorier: Anbefales, anbefales ikke og aksepteres ikke (innsigelse).

Alternativ	Anbefales	Anbefales ikke	Aksepteres ikke
Samlet anlegg **Sundland** (byggetrinn 1+2)	X		
Samlet anlegg **Kleggen** (byggetrinn 1+2)		X	
Samlet anlegg **Pukerud** (byggetrinn 1+2)			X
Samlet anlegg **Narverud** (byggetrinn 1+2)			X
Samlet anlegg **Ryghkollen** (byggetrinn 1+2)			X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Kleggen** (BT2)		X	
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Pukerud** (BT2)		X	
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Narverud** (BT2)			X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Ryghkollen** (BT2)			X

Figur 12: Bane NORs vurdering av de 9 alternativene. Det er innsigelse fra Bane NOR til alternativene som ikke aksepteres.

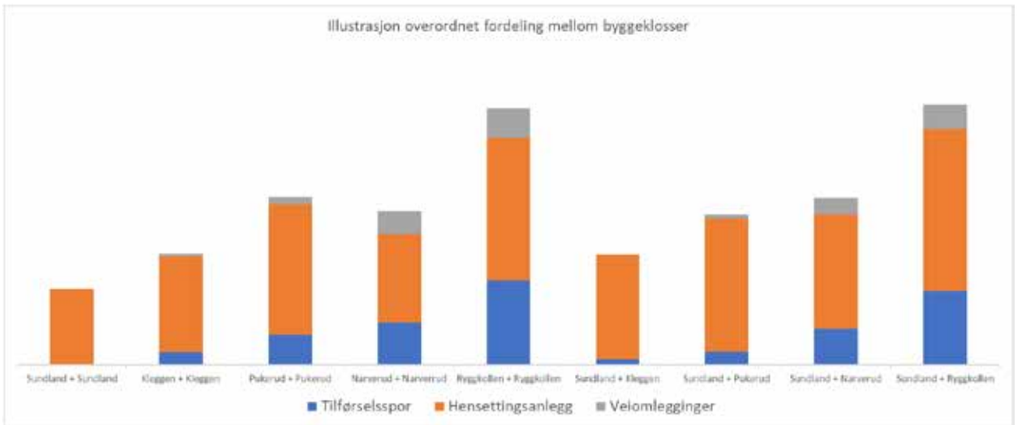
Førstegangsbehandling
Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Formannskapets møte den 09.06.2020 (se sak 64/20) hvor det ble fattet følgende vedtak:

> *1. Forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet med plankart datert 27.04.2020, og planbestemmelser og retningslinjer daterte 27.04.2020 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §11-14.*
>
> *2. Før planen vedtas, skal det foreligge utdypende dokumentasjon av følgende forhold:*
>
> *a. Dimensjoneringsgrunnlaget for behovet for hensetting i Drammensområdet totalt sett og i henholdsvis byggetrinn 1 og byggetrinn 2. Det påviste behovet for hensetting av tog som har sin reelle endestasjon i Drammen skal legges til grunn for dimensjoneringen.*
>
> *b. Oppdeling av investeringskostnadene for de ulike alternativene, spesielt sett i forhold til sannsynlig fordeling av kostnadene på arealverdi, veiomlegginger og tilførselsspor som «forskuttering» av nytt dobbeltspor til Hokksund.*
>
> *c. Drammen kommune ser Sundland som uaktuelt alternativ - og mener hensetningen skal legges til Ryghkollen, Pukerud eller en kombinasjon av disse.*

Bane NOR har kommet med utdypende svar på vedtakspunktene, disse kan finnes på side 4-6 i merknadsbehandlingen, vedlegg 6.

Til vedtakspunkt 2a viser Bane NOR til Jernbanedirektoratets strategi for hensetting, og begrunner hvorfor de mener at dimensjoneringsgrunnlaget er riktig.

Til vedtakspunkt 2b gjør Bane NOR oppmerksom på at nytt dobbeltspor ikke inngår i gjeldende NTP 2018-2029 eller i prioriterte innspill til neste NTP 2022-2033. Bane NOR vil derfor ikke anbefale at hensettingsvedtaket knyttes opp mot en forskuttering av nytt dobbeltspor til Hokksund. Bane NOR vil ikke gi innsyn i fordelingen av investeringskostnadene, men har laget et diagram som viser de relative forskjellene mellom investeringskostnadene fordelt på tilførselsspor, hensettingsanlegg og veiomlegginger. Bane NOR vil ikke synliggjøre arealverdier da man ikke har startet forhandlinger med grunneiere. Disse kostnadene ligger derfor innbakte i hensettingsanlegg og tilførselssporet.



Figur 13: Bane NORs illustrasjon av fordeling av investeringskostnader

Rådmannens kommentarer til Bane NORs oppfølging av vedtakspunktene redegjøres for senere i saksframlegget.

Medvirkning, merknader og innsigelser
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.06.2020 – 01.09.2020. Det ble holdt informasjonsmøter med fysisk oppmøte i Mjøndalen og i Drammen 17. og 18. august. Begge møtene kunne følges på nett og det ble også arrangert åpne kontordager med mulighet for eget møte med Bane NOR.

Det kom inn 105 høringsuttalelser og 3 innsigelser. Se vedlegg 7 for samlede høringsuttalelser samt vedlegg 6 for tiltakshavers og administrasjonens kommentarer. Videre redegjøres det for innsigelsene og de mest vesentlige uttalelsene.

Innsigelser
Blant de offentlige instansene foreligger det tre innsigelser fra Bane NOR, Viken fylkeskommune og fylkesmannen i Oslo og Viken. Bakgrunnen for innsigelsene er hensynet til to nasjonale interesser: jordvern og jernbane.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har innsigelse til alle alternativer unntatt Sundland, med begrunnelse i jordvern. Viken fylkeskommune har innsigelse til alternativer som omfatter Narverud og Ryghkollen, med begrunnelse i jordvern. Bane NOR har innsigelse til samlet anlegg på Pukerud, Narverud og Ryghkollen, og delt anlegg med Sundland/Narverud og Sundland/Ryghkollen.

Rådmannens vurdering av innsigelsene og hvilket handlingsrom kommunen har redegjøres for senere i saksframlegget.

Uttalelser fra grunneiere, velforeninger og interesseorganisasjoner
Generelt vil ingen ha hensettingsanlegg i nærheten av der de bor, og argumenterer for at anlegget bør lokaliseres et annet sted. Uttalelsene viser at det er delte meninger om hvilken lokalisering som ønskes, og som ikke ønskes. Videre oppsummeres det viktigste i de uttalelsene som er gitt.

Merknadene fra interesseorganisasjonene bærer preg av ulike ståsted. Nedre Eiker Landbrukslag, Gosen vel, Pukerud veifellesskap og Ytterkollen Velforening støtter Bane NOR sin anbefaling av Sundland. Disse peker bl.a. på at det er uheldig å spre jernbanevirksomheten. Jo lenger vest man hensetter tog, desto flere blir berørt av støy. De påpeker at Sundland krever minst areal, beslaglegger ikke dyrka jord og har færrest negative konsekvensene for eksisterende bebyggelse, befolkning og kulturlandskap. I tillegg til velforeningen på Ytterkollen, mener 36 beboere på Ytterkollen at det er bedre å utvide- og konsentrere togaktiviteten der den allerede er på Sundland, og ikke spre det til flere steder. Jordvern nevnes av flere, og for disse er det uforståelig at andre alternativer enn Sundland kan være aktuelle. Stormoen og Pukerud gård går sterkt imot hensetting på Kleggen, og 357 personer har signert opprop mot hensetting der.

Utvalgte interesseorganisasjoner er sterkt imot hensetting på Sundland og mener det er feil å parkere tog like ved eksisterende og fremtidig bebyggelse med tanke på konsekvenser for bomiljø og støyforhold. De peker på manglende forutsigbarhet og motstrid med planlagt byutvikling. Av både interesseorganisasjoner og grunneiere, naboer, gjenboere og hjemmelshavere, er mange av merknadene likelydende. 2-3 aksjonsgrupper har gitt 63 innspill med likelydende varianter av uttrykt motstand mot hensetting på Sundland. I tillegg er det flere som har kjøpt leilighet i Proffen Hageby som har sett for seg byutvikling og som nå føler seg lurt av Bane NOR.

Endringer etter førstegangsbehandling
Etter 1. gangs behandling 9.06.2020 og offentlig ettersyn er det gjort noen endringer i kommunedelplanen. Den største endringen er at det nå kun er plankartet for Sundland som fremmes til sluttbehandling, de andre alternativene fremmes ikke til sluttbehandling. I tillegg er bestemmelsene oppdatert slik at de gjenspeiler at kun er Sundland byggetrinn 1 som foreslås vedtatt. Utdypende liste over andre mindre endringer finnes i planbeskrivelsen (vedlegg 5) kapittel 1.6. Plankart og planbestemmelser for alle utredete alternativer som var på høring finnes i vedlegg 3 og 4.

Rådmannens vurdering
Medvirkning, merknader og innsigelser
Høringsperioden og innkomne merknader bærer preg av ulike synspunkter fra direkte og indirekte berørte grunneiere. Mange ønsker ikke at et hensettingsanlegg skal etableres i eget nærmiljø. Merknader og innsigelser fra myndigheter bærer preg av at viktige nasjonale interesser som jernbane, byutvikling og landbruk må veies opp mot hverandre. Rådmannen vurderer fortsatt at hensettingsanlegget er nødvendig for at Drammen og andre byer i regionen skal kunne få et bedret jernbanetilbud.

Oppfølging av vedtakspunkter fra 1. gangsbehandlingen
I forbindelse med 1.gangsbehandlingen av forslaget til kommunedelplan vedtok formannskapet 3 oppfølgingspunkter som skulle dokumenteres før forslaget til kommunedelplan kan sluttbehandles.

Bane NOR har kommentert disse vedtakspunktene i sitt merknadsdokument (vedlegg 6). Rådmannen viser til Bane NORs redegjørelse, og vil her kort kommentere.

Vedtakspunkt 2a. - Kapasitet, antall togsett
Hovedandelen av togsettene som planlegges parkert i Drammen er Flytog. Flytoget AS har i offentlig ettersyn uttalt seg til forslaget til kommunedelplan, og er skeptiske til at deres togsett skal parkeres i Drammen. Dette begrunnes med at deres togsett i dag vedlikeholdes i eget verksted i Lodalen, og de ser det som problematisk hvis Flytogets base flyttes til Drammen. Bane NOR har i sin merknad pekt på at Flytoget beskriver en «nåsituasjon» for Flytogets drift. Flytoget har en driftsavtale som løper til 2028, driftsavtalen er til vurdering i Jernbanedirektoratet og Samferdselsdepartementet.

Bane NOR viser i sin merknad til at behovet for byggetrinn 2 for togparkering i hovedsak utløses av mulige tilbudsforbedringer med ny Oslo-tunnel. Bane NOR har i sitt brev av 30.11.2020 foreslått at byggetrinn 2 ikke inngår i denne kommunedelplanen, og at byggetrinn 2 vil bli fremmet som egen ny planprosess på et senere tidspunkt dersom det blir aktuelt å gjennomføre dette byggetrinnet.

Bane NOR har i sitt brev av 30.11.2020 også åpnet for en optimalisering av fotavtrykket for byggetrinn 1 på Sundland.

Rådmannen vurderer det som positivt at Bane NOR frafaller byggetrinn 2 i denne kommunedelplanen. Rådmannen deler ikke BaneNOR sin vurdering av hensiktsmessigheten av å parkere alle flytog i Drammen. Derfor bør etter rådmannens syn dette antall togsett nedskaleres. Med den store usikkerheten rundt behovet, er frafall av byggetrinn 2 den eneste riktige konklusjonen. Byggetrinn 2 frafalles i sin helhet for alle alternativer. Dersom behovet for hensetting av tog som terminerer i Drammen skulle oppstå en gang i fremtiden vil en ny planprosess måtte iverksettes.

Rådmannen vurderer det også som positivt at Bane NOR vil optimalisere fotavtrykket for et byggetrinn 1 på Sundland, og vil følge opp dette i den påfølgende detaljreguleringen.

Vedtakspunkt 2b. - Oppdeling av investeringskostnader
Bane NOR gjør i sitt merknadsdokument oppmerksom på nytt dobbeltspor Gulskogen-Hokksund ikke inngår i gjeldende NTP 2018-2029 og er heller ikke prioritert i etatenes innspill til neste NTP 2022-2033. Bane NOR viser til det ikke foreligger et rettskraftig kommunedelplanvedtak for strekningen Gulskogen-Hokksund, og at et slikt vedtak er et et vilkår for å bli behandlet i NTP-sammenheng. Bane NOR vil derfor ikke anbefale at hensettingsvedtaket knyttes opp mot en forskuttering av nytt dobbeltspor til Hokksund.

Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at det er lite realistisk å kreve at hensettingsprosjektet skal forskuttere dobbeltsporet. Rådmannen bemerker at det er beklagelig at man ikke kan få innsyn i hvilke arealverdier som er lagt til grunn i vurderingen av kostnadene, men vurderer at man har et tilstrekkelig grunnlag for sluttbehandling.

Vedtakspunkt 2c. - Aktuelle alternativer
Tidligere vedtak i saken tilsier at det er ønskelig å velge Ryghkollen, ikke ønskelig å velge Sundland og å unngå å bygge på dyrka mark om det finnes alternativer. Vedtaket i formannskapet 09.06.2020 tilsier at Ryghkollen og Pukerud, eller en kombinasjon av disse, er de eneste aktuelle alternativene.

Gjennom det offentlige ettersynet har kommunens handlingsrom blitt innsnevret som følge av innsigelser fra Bane NOR, Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Rådmannen vil under kommentere og vurdere handlingsrommet.

Kommunens handlingsrom
Tabellen under viser en sammenstilling av foreliggende innsigelser, der rødt markerer innsigelse. Gult markerer alternativ Bane NOR kan akseptere dersom kommunen har gode grunner til å velge dette alternativet.

Alternativ	Bane NOR	Viken fylkeskommune	Fylkesmannen i Oslo og Viken
Samlet anlegg **Sundland** (byggetrinn 1+2)			
Samlet anlegg **Kleggen** (byggetrinn 1+2)			X
Samlet anlegg **Pukerud** (byggetrinn 1+2)	X		X
Samlet anlegg **Narverud** (byggetrinn 1+2)	X	X	X
Samlet anlegg **Ryghkollen** (byggetrinn 1+2)	X	X	X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Kleggen** (BT2)			X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Pukerud** (BT2)			X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Narverud** (BT2)	X	X	X
Delt anlegg **Sundland** (BT1) + **Ryghkollen** (BT2)	X	X	X

Figur 14: Oversikt over innsigelser til de ulike alternativene.

Med de foreliggende innsigelsene er det bare alternativ Sundland som er mulig for kommunen å vedta uten at planen bringes inn for statlig myndighet for endelig fastsettelse.

Kleggen og Pukerud
Fylkesmannen har innsigelse til alle alternativer med unntak av Sundland. Fylkesmannen begrunner sin innsigelse med jordvern, selv om alternativ Pukerud og Kleggen omfatter areal som er avsatt til bolig. Rådmannen mener dette blir formelt feil, da konsekvensutredninger og innsigelser bør basere seg på vedtatt arealbruk. Rådmannen har derfor i brev (vedlegg 18) til Fylkesmannen i Oslo og Viken anmodet Fylkesmannen om å frafalle innsigelsen til alternativ Kleggen og Pukerud. Rådmannen mener at Fylkesmannens innsigelse til disse to alternativene er basert på en formell feil, da Fylkesmannen ser bort

ifra at arealene er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen har i brev (vedlegg 19) besvart kommunens anmodning og vurderer at det ikke er grunnlag for å trekke innsigelsen.

Narverud og Ryghkollen
Alternativer som omfatter Narverud og Ryghkollen (samlet og delte anlegg) har innsigelse fra 3 statlige/regionale myndigheter. Rådmannen vurderer det som lite sannsynlig at Bane NOR, Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommunen alle vil frafalle sine innsigelser til disse alternativene. Rådmannen vurderer også at det er lite sannsynlig at en formell mekling og/eller påfølgende behandling i Kommunal og moderniseringsdepartementet vil medføre et positivt vedtak for Narverud eller Ryghkollen grunnet at 2 statlige og 1 regional myndighet har innsigelse til alternativene.

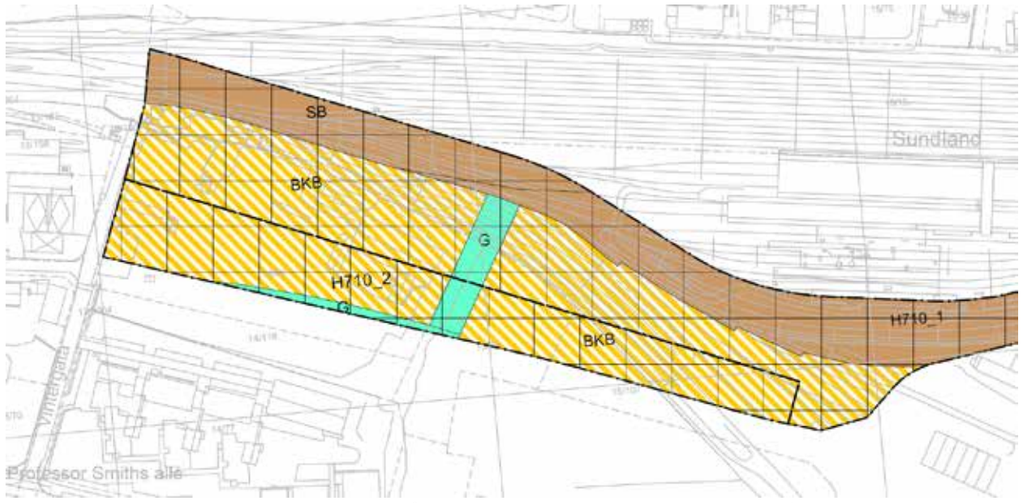
Fremforhandlet løsning med utgangspunkt i høringsprosess og tilleggsanalyser: Redusert anlegg for byggetrinn 1 på Sundland og frafall av byggetrinn 2
På bakgrunn av det handlingsrommet kommunen har i dag, grunnet innsigelser fra statlige organer og fylkeskommunen har det foregått forhandlinger med Bane NOR der det er utarbeidet et forslag til løsning som følger:

- Hensettingsanlegget dimensjoneres for færre togsett på grunn av usikkerhet om fremtidig behov
- En begrenset del av Sundland (tilnærmet tilsvarende byggetrinn 1) avsettes i kommunedelplanen og detaljreguleres i påfølgende reguleringsplan
- Resten av Sundland kan reguleres til annen eiendomsutvikling og vil ikke være aktuell for eventuell senere utvidelse til hensetting av tog i et byggetrinn 2.
- Oppheving av båndleggingen av Banksporene i eksisterende reguleringsplan for Sundland for å bidra til eiendomsutvikling
- Arealer som er foreslått båndlagt til byggetrinn 2 frafalles i sin helhet og frigjøres for alle alternativer.
- Ved et eventuelt behov vil byggetrinn 2 bli fremmet som egen ny planprosess på et senere tidspunkt. I innledende faser av et eventuelt nytt planarbeid vil det bli gjennomført et søk etter aktuelle arealer både øst og vest for Hokksund, hvorav Ryghkollen vil være ett av alternativene



Figur 15: Skravert areal illustrerer det reelle permanente arealbeslaget og tilhørende områder med *eksempler* på framtidig bebyggelse og veier.

Det er planbestemmelsene og plankartet i vedlegg 1 og 2 som er de juridisk bindene dokumentene som viser hvilke arealer som båndlegges på Sundland for regulering av byggetrinn 1. I plankartet viser endelig anbefalt alternativ et noe større areal enn figur 15 over gjør. Begrunnelsen for dette er at det er behov for *midlertidig* anleggs- og riggområde for å kunne gjennomføre byggingen av hensettingsanlegget. Når byggeprosessen er ferdig, vil disse midlertidige arealene tilbakeføres og kunne benyttes til andre formål i tråd med vedtatt områdereguleringsplan for Sundland. Det midlertidige anleggs- og riggområdet er markert med H710_2 i utsnittet av plankartet som er vist under. I reviderte planbestemmelser sikres det at H701_1 kan detaljreguleres til permanent hensetting, mens H710_2 kan detaljreguleres til midlertidig anlegg- og riggområde for etablering av permanent hensettingsanlegg.



Figur 16: Utsnitt av plankartet som viser båndlegging til permanent togparkering (H710_1) og midlertidig anleggs- og riggområde i sør (H710_2).

Bane NOR kommenterer i sitt brev datert 30.11.2020 at et vedtak av byggetrinn 1 fører til at bebyggelse kan reguleres og etableres i området mellom Sundlandgata og jernbanen som et ytterligere skjermende belte til både Gulskogen skole og Proffen Hageby.

Rådmannen vurderer det som positivt at byggetrinn 1 på Sundland sikrer at nye Sundlandgata kan bebygges på begge sider, slik at området framstår med den bymessige karakteren som ligger i vedtatt områdereguleringsplan for Sundland. I tillegg vil en bebyggelse nord for nye Sundlandgata fungere som en visuell og støymessig skjerming mellom eksisterende og nytt jernbaneareal på Sundland og eksisterende og kommende bebyggelse sør for nye Sundlandgata. I tillegg vil det støyskjermes tilstrekkelig mellom ny bebyggelse nord for Sundlandgata og togparkering.

Forhold til samarbeidsavtalen fra 2012 og 2015
I forhandlingene har samarbeidsavtalene fra 2012 og 2015 dannet et grunnlag for helhetlige løsninger. Utbyggingen av Proffen Hageby kan fortsette, og et vedtak av byggetrinn 1 vil framskynde en endelig avklaring av område A1, og detaljreguleringen for videre transformasjon kan starte ved at båndleggingen av Banksporene oppheves.
Det er også slik at arealer som i samarbeidsavtalen var avsatt til jernbaneformål på Sundhaugen/Smithestrøm og på Skamarken er frigjort til byutvikling gjennom vedtak av detaljreguleringsplan for InterCity Drammen-Kobbervikdalen.



Figur 17: Kart fra samarbeidsavtalen inngått i 2012.

Avtalen fra 2012 ble inngått før arbeidet med InterCity-prosjektet var påbegynt. Rådmannen vurderer at balansen i avtalen mellom arealer avsatt til jernbaneformål og arealer som frigjøres til byutvikling er opprettholdt, ved at areal som i avtalen fra 2012 var avsatt til jernbaneformål ved Skamarken og Sundhaugen, samt Banksporene på Sundland nå frigjøres til byutvikling etter at avtalen ble inngått. Disse arealene erstattes med andre arealer på Sundland ved et noe større inngrep der enn avtalen tilsier.

Rådmannens anbefaling

Ut fra en helhetsvurdering med utgangspunkt i innsigelser fra statlig myndighet og Viken fylkeskommune, avtalen om by og jernbaneutvikling fra 2012/15, og bearbeiding av alternativet på Sundland, anbefaler Rådmannen at forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet vedtas for alternativ Sundland byggetrinn 1 i medhold av Plan- og bygningsloven § 11-15. Dette gir en akseptabel arealutvikling i området med en fornuftig balanse mellom jernbanearealer og byutviklingsarealer. Det gir dessuten en forutsigbar løsning som kan føre til en raskere utvikling av Sundlandområdet enn i dag.

Ved en eventuell fremtidig prosess for fase 2 av hensettingsprosjektet anbefales det en tydelig henstilling til BaneNOR om å ikke ta med alternativer som ligger øst for Ryghkollen siden det er innsigelse til alle disse.

Intercityprosjektet for strekningen mellom Drammen stasjon og Gulskogen stasjon samt opprusting av Gulskogen stasjon vil sannsynligvis utsettes på ubestemt tid. Rådmannen anbefaler at konsekvensen av dette belyses nærmere i prosessen med reguleringsplanen for togparkering på Sundland, og at kompenserende tiltak innarbeides der.

Vedlegg

Vedlegg 1 Plankart for rådmannens anbefalte alternativ, kun byggetrinn 1 på Sundland
Vedlegg 2 Planbestemmelser for rådmannens anbefalte alternativ, kun byggetrinn 1 på Sundland
Vedlegg 3 Plankart for alle lokaliseringer som er utredet
Vedlegg 4 Planbestemmelser for alle lokaliseringer som er utredet, datert 05.10.2020
Vedlegg 5 Planbeskrivelse, datert 05.10.2020
Vedlegg 6 Merknadsdokument for høring og offentlig ettersyn, datert 16.12.2020
Vedlegg 7 Høringsuttalelser fra offentlig ettersyn
Vedlegg 8 Sammenstilling og anbefaling, datert 27.04.2020
Vedlegg 9 Fagrapport prissatte konsekvenser, datert 27.04.2020
Vedlegg 10 Fagrapport støy, datert 27.04.2020
Vedlegg 11 Fagrapport landskapsbilde, datert 27.04.2020
Vedlegg 12 Fagrapport kulturarv, datert 27.04.2020
Vedlegg 13 Fagrapport arealbruksendringer og andre lokale og regionale virkninger, datert 27.04.2020
Vedlegg 14 Fagrapport naturmangfold, datert 27.04.2020
Vedlegg 15 Fagrapport naturressurser, datert 27.04.2020
Vedlegg 16 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 27.04.2020
Vedlegg 17 Brev fra Bane NOR med fremforhandlet forslag til løsning, datert 30.11.2020
Vedlegg 18 Brev fra Drammen kommune til Fylkesmannen med anmodning om å trekke innsigelse, datert 06.10.2020
Vedlegg 19 Brev fra Fylkesmannen med svar på anmondingen om å trekke innsigelsen, datert 09.11.2020
Vedlegg 20 Vedtak og saksframlegg for 1. gangsbehandling, datert 09.06.2020
Vedlegg 21 Vedtak og saksframlegg for fastsettelse av planprogram, datert 18.02.2020

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/01448
Saksbehandler Linnea Kristina Charlotte Hellstrøm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	02.02.2021	3/21
2 Kommunestyret	09.02.2021	2/21

Kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet, 2. gangsbehandling, vedtak av plan

---

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.02.2021 sak 2/21

Møtebehandling

Ulf Erik Knudsen (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til rådmannen for omarbeiding. Drammen kommune ser Sundland som uaktuelt alternativ - og mener hensettingen skal legges til Ryghkollen, Pukerud eller en kombinasjon av disse.

Votering

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 42 stemmer (15 AP, 15 H, 5 SP, 3 SV, 2 V, 1 Rødt, 1 KRF) mot 15 stemmer (8 FrP, 2 MDG, 2 Uavhengige, 3 NTB) avgitt for forslaget fremmet av Ulf Erik Knudsen (FrP).

Vedtak i Kommunestyret

1. Forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting i Drammensområdet vedtas for alternativ Sundland byggetrinn 1 i medhold av Plan- og bygningsloven § 11-15, i henhold til plankart og planbestemmelser datert 30.11.2020.

2. Drammen kommune forutsetter at Bane NOR, i tråd med brev datert 30.11.2020, gjennom arbeidet med detaljreguleringsplan:
    a. optimaliserer fotavtrykket av hensettingsanlegget, med sikte på reduksjon av arealbeslag til permanent togparkeringsanlegg.
    b. opphever båndleggingen av «Bankesporene» i vedtatt områdereguleringsplan for Sundland.

3. Drammen kommune forutsetter at Bane NOR, i tråd med brev datert 30.11.2020, opphever båndleggingen av midlertidig anlegg- og riggområder på Sundland (RIGG7) og Arbojordet (ANLEGG og RIGG8) senest når ny Vestfoldbane tas i bruk, slik at områdene kan byutvikles.

4. Drammen kommune anmoder Bane NOR Eiendom om snarlig oppstart av detaljregulering for sentrumsbebyggelse på den gjenværende delen av felt A1 på Sundland.

5. Båndlegging av alle de andre hensettingsalternativene oppheves gjennom vedtak av denne planen

6. Drammen kommune forutsetter at en eventuell fremtidig fase 2 tar utgangspunkt i arealer fra Ryghkollen og vestover.

7. Detaljregulering ses i sammenheng med gjennomføring av planen for intercity for Drammen-Gulskogen

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

RAMMETILLATELSE

DRAMMEN KOMMUNE

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 12.07.2019
Saksnr.: BYGG-19/00710-11
Deres ref.:

Professor Smiths alle, Felt B1.2, 1.4, 1.5, rammetillatelse for oppføring av rekkehus og boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 15/322/0/0
Professor Smiths alle 12-44

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 12.07.2019
Saksnr.: BYGG-19/00710-11
Deres ref.:

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse mottatt 12.04.2019 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 02.05.2019. Søknaden er funnet behandlingsverdig sistnevnte dato.

Søknaden omfatter andre byggetrinn av utbygging av Sundland-området, i tråd med områderegulering for Sundland.

Søknaden gjelder utbygging av delfelt B1.2, B1.4, og parkeringskjeller på B1.5 som alle er del av felt B1, hvor utbygging vil skje gjennom syv byggetrinn (B1.1-1.7). Bebyggelsen i delfelt B1.2 og B1.4 er plassert på syd og nord av planområdet, og avgrenses av delfelt B1.1 i vest, Prof. Smiths allé mot syd, samt delområder B1.3 og B1.6 i øst, og Sundlandgata i nord.

Til sammen vil prosjektet på B1.2 og B1.4 bestå av 66 boenheter totalt, fordelt på 3 rekker med rekkehus på delfelt B1.2 over 3 og 4 plan, og 3 boligblokker på delfelt B1.4 i 4 etasjer. Prosjektet omfatter også parkeringskjeller, tilhørende utearealer mellom bebyggelsen, samt grøntdraget med uteopphold og lek, nord for B1.2 og sør for B1.4, retning øst-vest. Felt B1.2 vil få inn/utkjøring nyttetrafikk fra Prof. Smiths allé, og hovedadkomst til felles parkeringskjeller for delfelt B1.1, B1.2 og B1.4 fra Sundlandsgata.

Det er gitt tillatelse til kalksementstabilisering for utbyggingsfeltene B 1.4, B 1.5 og B 1.2 tidligere, datert 05.03.2019, med saksnr. BYGG-19/01154.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Byplan

Byplan, byggesak
Organisasjonsnummer
939 214 895

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3008 DRAMMEN

Telefon +47 32 04 00 00
kommunepost@drmk.no
www.drammen.kommune.no

Postmottak@drmk.no

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 6.4 om støy
Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 6.4. Støy, for to leiligheter på B1.4, bygg A. Avbøtende tiltak godkjennes for å ivareta kravet til støynivå Lden 55dB eller mindre utenfor 1 stk. soveromsvindu i 2 boenheter.

Godkjent tiltak
Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:
Utbygging av delfelt B1.2, B1.4, og parkeringskjeller på B1.5, med til sammen 66 leiligheter, tilhørende anlegg, utomhus og friområde, som beskrevet ovenfor og i henhold til søknad datert 12.04.2019, med tillegg mottatt 02.05.2019 og avklaringer i møte avholdt 05.07.2019, som legges frem til søknad om igangsettingstillatelse.

Bygningene godkjennes med følgende gesimshøyder (kote meter over havet):
boligblokker: Bygg A + 20,70 (21,00) moh. Bygg B + 19,5 moh. Bygg C + 19,0 moh.
Rekkehus rekke E + 16,30 moh. Rekkehus rekke F + 15,80 moh. Rekkehus rekke G + 18,20 moh.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

*Situasjonsplan M 1:1000	datert	26.03.2019	revidert	26.04.2019
Utomhusplan B1.4 M 1:200	datert	11.04.2019	mottatt	16.04.2019
* Utomhusplan B1.2 M 1:200	datert	05.04.2019	mottatt	16.04.2019
Felt B1.4 snitt AA og BB	datert	12.04.2019	revidert	30.04.2019
Felt B1.4 snitt CC og DD	datert	12.04.2019	revidert	30.04.2019
Bygg A fasade sør og vest	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg A fasade nord og øst	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg A plan 01 og 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg A plan 03 og 04	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg A takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Felt B1.4, 5 plan parkeringskjeller	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B fasade sør og vest	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B fasade nord og øst	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B plan 01	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B plan 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B plan 03	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B plan 04	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg B takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg C fasade sør og vest	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg C fasade nord og øst	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg C plan 01	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg C plan 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Bygg C plan 03	datert	12.042019	mottatt	16.04.2019
Bygg C plan 4 og takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Fasadeoversikt sør og vest B1.2	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Fasadeoversikt nord og øst B1.2	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Fasadeoversikt rekke E nord, rekke F sør	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke E snitt E1 og E2	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke E fasader	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke E plan 01 og 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke E plan 03 og takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
*Rekke F fasader	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
*Rekke F plan 01 og 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
*Rekke F plan 03 og takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke F snitt F1 og F2	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke G fasader	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke G plan 01 og 02	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke G plan 03, 04 og takplan	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Rekke G snitt G1 og G2	datert	12.04.2019	mottatt	16.04.2019
Fasadeoversikt Bygg B og C mot gårdsrom	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Fasadeoversikt Bygg A og B mot gårdsrom	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Situasjonssnitt CC og DD	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019
Situasjonsnitt AA og BB	datert	26.03.2019	mottatt	16.04.2019

* revidert utomhusplan for B1.2 leveres til IG
* revidert situasjonsplan for B1.2 levers ved IG
* reviderte tegninger rekke F fasader leveres ved IG

Betingelser for vedtaket:
1. Avkjøringstillatelse gis fra Prof. Smiths allé for inn/utkjøring nyttetrafikk. Avkjørsel skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm. Frisikt skal ivaretas.
2. Avkjøringstillatelse gis fra Sundlandsgata for inn/utkjøring. Avkjørsel skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm. Frisikt skal ivaretas.
3. Det forutsettes at anlegg som senere overtas av Drammen kommune utføres/opparbeides i tråd med anvisninger i gjennomføringsavtalen, jf. Reg.pl. § 7.
4. Beliggenheten må kontrolleres med salingskontroll av kvalifisert landmålerfirma.
5. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak (j.fr. avfallsplan og miljøsaneringsrapport).

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse
1. Dokumentasjon for at del av rekke F på delfelt B1.2 forskyves merkbart slik at det dannes et romsligere bredere areal mellom de tre husrekkene, jf. avklarende møte avholdt 05.07.2019.
2. Dokumentasjon som viser målsatt snitt privat/ felles uteareal fremlagt i møte av 05.07.2019, ettersendes.
3. Dokumentasjon/ snitt-tegning gjennom rampen for adkomst til garasjekjeller som skal ivareta gatenormen for Drammen kommune ettersendes.
4. Dokumentasjon for at balkonger for bygg A, B, og C på delfelt B1.4 ivaretar retningslinjene i planen med tanke på utkraging mot uteareal ettersendes.
5. Det forutsettes at den endelige tverrprofilen av ny Sundlandsgate, samt løsning for varelevering fastsettes i løpende samarbeid med Drammen kommune ved Byprosjekter. Status redegjøres for ved igangsettingstillatelse (IG 1).
6. Søknad om sanitærabonnement, og detaljert prosjektering av overvannshåndtering må være godkjent av virksomhet for Vann og Avløp.

7. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
8. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden
Det er søkt om utbygging av delfelt B1.2, B1.4, og parkeringskjeller på B1.5, med tilsammen 66 leiligheter, garasjekjeller, tilhørende anlegg, utomhus og friområde.

Utnyttelse delfelt B1: (angitt med maks BRA for hele B1 i bestemmelse § 6-4.): 31.000 m² BRA

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden
Felt B1.1 BRA 4.562,2 m², tidligere godkjent
Felt B1.2 BRA 3.347,6 m²
Felt B1.4 BRA 4.525,4 m²

Totalt BRA frem til og med denne rammetillatelse 12.435,2 m²

Ansvar
Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 12.04.2019 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
LOF Arkitekter AS 987260823	SØK: Ansvarlig søker PRO: Arkitektur	2 2
Stener Sørensen AS 814266222	PRO: Prosjektering av utomhusanlegg	2
Norconsult AS 962392687	PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg t.o.m ramme	2
Sweco Norge AS 967032271	PRO: Brannkonsept	3

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Arbeidene ligger i tiltaksklasse 2 og 3 det er derfor krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet, geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd.

Plangrunnlag
For tiltaket gjelder områderegulering for Sundland, vedtatt 16.06.2015. Felt B1 er vist i planen med kombinert arealformål/kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/tjenesteyting).

Planbestemmelsene stiller en del rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av utomhusarealene, samt utforming av bebyggelsen.

Til områdets planbestemmelser er det også knyttet en utformingsveileder/retningslinjer for offentlig rom, bebyggelse og utomhusarealer.

Oppfyllelse av planbestemmelsene og retningslinjene er gjennomgått punktvis av LOF Arkitekter AS sine redegjørelser for tiltaket.

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse, utover merknaden fra Bane NOR.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Bane NOR hvor det ble påpekt at det ikke ble oppgitt avstandsmål fra midten av nærmeste jernbanespor. Etter at utbygger ettersendte dette, svarte Bane NOR i en epost datert 12.04.2019:

«Viser til mottatt brev 12.04.2019 med inntegnede avstander mellom byggeprosjekt på gnr/bnr. 15/322 i Drammen og jernbanespor. Da tiltakene er utenfor 30-metersonen til jernbanespor, har ikke Bane NOR Oslokorridoren merknader til tiltakene».

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Det er fremmet en grundig søknad, bestående av skriftlige vedlegg og redegjørelser, samt omfattende tegningsdokumentasjon. Planbestemmelser og retningslinjer/utformingsveileder for området er detaljerte. Søker har gjennomgått disse ved å besvare punktene hver for seg, slik at alle relevante forhold for disse delfeltene er beskrevet, omtalt og redegjort for på en tilfredsstillende måte.

Kommunen vurderer at byggetrinnene svarer godt på intensjonene i bestemmelsene og utformingsveilederen, ved de endringene for B1.2 som ble avtalt i møte med utbygger og arkitekt datert 05.07.2019. Dette medfører at delfeltet får noe større, romsligere og mer samlende felles uteareal slik at prosjektet oppnår gode boligkvaliteter, både på enhetsnivå og for delfeltene som helhet. Typologien og planløsningene er godt egnet for familier. Samtidig viser prosjektet god variasjon i både utforming, boligsammensetning, og materialbruk. Søker har også lyktes med å synliggjøre prosjektets tilpasning til omgivelsene rundt, ved å fremme konsept- og volumstudier, samt illustrasjoner av området.

Bebyggelsen i delfeltet B1.2 og B1.4 har et stramt moderne uttrykk og vil gi en god variasjon av private og felles utearealer, med forutsatte justeringer beskrevet ovenfor. Det er gitt en oversikt over utearealenes karakter, størrelse, plassering, innhold og funksjon, og disse er i tråd med bestemmelsene og veilederen til prosjektet.

Søknaden er supplert med nødvendig dokumentasjon for rammetillatelse. Dokumentasjon etterlyst i møte avholdt 05.07.2019 ettersendes til søknad om igangsettingstillatelse. Det er da vurdert at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for innvilgelse av rammetillatelse. Det forutsettes at betingelser i rammetillatelsen, samt rekkefølgekrav følges opp videre i forbindelse med søknad(er) om igangsettingstillatelse.

Etter kommunens vurdering er tiltakene prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Krav til plassering av tiltak
Et kvalifisert foretak skal erklære ansvarsrett for PRO oppmålingsteknisk prosjektering og UTF innmåling og utstikking av tiltaket i plan og høyde. Dette skal sikre at tiltaket blir plassert riktig på eiendommen og i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Hvis det ved innmåling av tiltaket oppdages avvik i forhold til godkjent plassering, må arbeidet stoppes og meddeles kommunen. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse.

Adkomst
Avkjøringstillatelse gis fra Prof. Smiths allé for inn/utkjøring nyttetrafikk. Avkjørsel skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm. Frisikt skal ivaretas.
Avkjøringstillatelse gis fra Sundlandsgata for inn/utkjøring. Avkjørsel skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm. Frisikt skal ivaretas.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 6.4. som omhandler støy for to leiligheter i B1.4 Bygg A.

Bestemmelsen lyder slik:
«Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst èn fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side».

Tiltaket innebærer at det må søkes om dispensasjon fra krav til støynivå Lden 55dB eller mindre utenfor 1 stk. soveromsvindu i hver av til sammen 2 boenheter.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
«Sundland ligger innenfor kommuneplanens avviksområde for støy. Kommuneplanens arealdel 6.4 krever at minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum ett soverom skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdi for gul støysone. Samtlige boenheter i tiltaket har tilgang til stille side. Av de 44 leilighetene i delfelt B1-4 tilfredsstiller 42 leiligheter kravet til at 50 %av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum ett soverom skal ha lavere støynivå utenfor. Tiltaket i delfelt B1.4 viser imidlertid 2 stk. 3-roms leiligheter med planløsning som ikke tilfredsstiller dette kravet. Begge leilighetene ligger i bygg langs Sundlandsveien i 2. respektive i 3. etasje. Bygget er plassert med langfasade og 2 gavlfasader i gul sone.

Begrunnelse for dispensasjon fra støykrav utenfor soveromsvindu i 2 boenheter.
Hensikten med bestemmelsen er at det skal være mulig å lufte med åpent vindu i luftposisjon uten at støynivå innendørs blir for høyt. Som avbøtende tiltak foreslås installert 1 stk. «russervindu» i hvert av de 2 soverommene. «Russervindu» er en godkjent vindustype som i luftestilling gir tilfredsstillende støynivå inne. Med en slik løsning vil hensynet med bestemmelsen ivaretas.

Planløsningen av de 2 gjeldende leilighetene medfører at det samlede tiltaket tilfredsstiller kravet til leilighetsmix iht. områderegulering for Sundland § 6.4 pkt c. Samtidig har en klart å overholde krav til plassering av bebyggelsen med oppdeling i delfelt og plassering av bygninger i henhold til områdereguleringens planforslag- og retningslinjer. Dispensasjonen gjelder for 2 av tiltakets 66 boenheter».
(…)

Kommunens vurdering av søknad om dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Hensynet bak bestemmelsen om støy er at det skal være tilfredsstillende støyverdier ved byggets fasade slik at det skal være mulig å lufte med åpent vindu i luftposisjon uten at støynivå innendørs blir for høyt. Dette klarer man ikke å oppfylle for to av de 66 leilighetene. Som avbøtende tiltak foreslår ansvarlig søker at det installeres 1 stk. «russervindu» i hvert av de 2 soverommene. Et slikt vindu gjør at man får tilfredsstillende støynivå, også i lufteposisjon. Med en slik løsning vil hensynet med bestemmelsen ivaretas samtidig som løsningen ikke medfører utformingsmessige ulemper.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det foreslås avbøtende tiltak som likevel fører til at det oppnås akseptable støyverdier ved åpning av vinduer i disse to leilighetene. Det er kun 2 av de 66 leilighetene dette berører. Leilighetene er gjennomgående og har tilgang til stille side.

Ulempene ved en dispensasjon som omsøkt er at den avbøtende vindusløsningen kan gi noe begrensninger funksjonsmessig. Hensynet til sikkerhet er dog ivaretatt, da det er dokumentert at dette ikke vil påvirke brannsikkerhet i negativ retning.

Kommunen vurderer fordelene med dispensasjonen samlet sett å være større enn ulempene.

Kommunen anser derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 6.4. som omhandler støy innvilges for to leiligheter.

Rammetillatelsens varighet

Det følger av pbl § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2019, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.770,-.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-3. E, rekke E, 11 leiligheter, skal det betales gebyr på 40 M Kr. 110.800,-
- § 3-3. E, rekke F, 7 leiligheter, skal det betales gebyr på 40 M Kr. 110.800,-
- § 3-3. D, rekke G, 4 leiligheter, skal det betales gebyr på 25 M kr. 69.250,-
- § 3-3. G, Bygg A, 22 leiligheter, skal det betales gebyr på 60+2 M kr. 171.740,-
- § 3-4. A, Bygg A, næringsarealer 171,2 m² 10 M kr. 27.700,-
- § 3-3. E, Bygg B, 11 leiligheter, skal det betales gebyr på 40 M kr. 110.800,-
- § 3-3. E, Bygg C, 11 leiligheter, skal det betales gebyr på 40 M kr. 110.800,-
- § 3-3. K, Felles garasjeanlegg knyttet til blokk eller andre boligbygg satsen gjelder pr. 10 biloppstillingsplasser 15 x 3 M kr. 124.650,-
- § 3-7. utomhus / friområder, skal det betales gebyr på 6 M kr. 16.620,-
- § 3-16. B, Dispensasjon knyttet til bygge- eller delesak 4 M kr. 11.080,-

Kommunen kan etter søknad, eller på eget initiativ, jf. §1-6a i gebyrregulativet, ettergi deler av gebyret dersom gebyret anses som åpenbart urimelig i forhold til arbeid og kostnader kommunen har hatt med saken, eller dersom gebyret anses som åpenbart urimelig av andre grunner. I denne saken vil det totalet gebyret reduseres med 25%, ut i fra rimelighetshensyn.

Totalt gebyr i saken er	kr 864.240,-
§ 1-6a, reduksjon av gebyr, av rimelighetshensyn, -25%	-kr 216.060,-
Totalt gebyr som faktureres er	**kr. 648.180,-**

Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/

Med hilsen

Åge Thorvaldsen
saksbehandler

Anette Grasbekk
fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg:
E08 Rekke F Plan 03 og Takplan
E07 Rekke F Plan 01 og 02
E06 Rekke E Plan 03 og Takplan
E05 Rekke E Plan 01 og 02
E03 Utomhusplan B1-4
E02 Utomhusplan B1-2
E28 Bygg B Takplan
E27 Bygg B Plan 04
E26 Bygg B Plan 03
E25 Bygg B Plan 02
E24 Bygg B Plan 01
E23 Bygg A Takplan
E22 Bygg A Plan 03 og 04
E21 Bygg A, Plan 01 og 02
E20 Felt B1-4-5 Plan parkeringskjeller
E19 Fasadeoversikt Rekke E Nord, Rekke F Sør_2
E18 Fasadeoversikt Sør og Vest_2
E17 Fasadeoversikt Nord og Øst_2
E16 Rekke G Fasader
E15 Rekke F Fasader
E14 Rekke E Fasader
E13 Rekke G Snitt G1 og G2
E12 Rekke F Snitt F1 og F2
E11 Rekke E Snitt E1 og E2
E10 Rekke G Plan 03, 04 og Takplan
E09 Rekke G Plan 01 og 02
E47 Situasjonssnitt CC og DD
E46 Situasjonssnitt AA og BB
E45 Fasadeoversikt Bygg B og C mot gårdsrom_2
E44 Fasadeoversikt Bygg A og B mot gårdsrom_2
E41 Bygg C Fasade Sør og Vest
E40 Bygg C Fasade Nord og Øst
E39 Bygg B Fasade Sør og Vest
E38 Bygg B Fasade Nord og Øst
E37 Bygg A Fasade Sør og Vest
E36 Bygg A Fasade Nord og Øst
E32 Bygg C Plan 4 og Takplan
E31 Bygg C Plan 03
E30 Bygg C Plan 02
E29 Bygg C Plan 01
Vedlegg D-01 Situasjonsplan 1_1000
E33 Felt B1.4 Snitt AA og BB
E34 Felt B1.4 Snitt CC og DD

Kopi: PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

REGULERINGSPLAN

OG ANNEN REGULERINGSMESSIG INFORMASJON

Illustrasjonen viser forventet skille mellom sentrumsformål og hensetting i detaljregulering av delfelt A1. Mer detaljert informasjon fremkommer i salgsdokumentasjonen. Utbygger står ikke for detaljreguleringen av A1 og mindre avvik fra illustrasjonen kan forekomme.



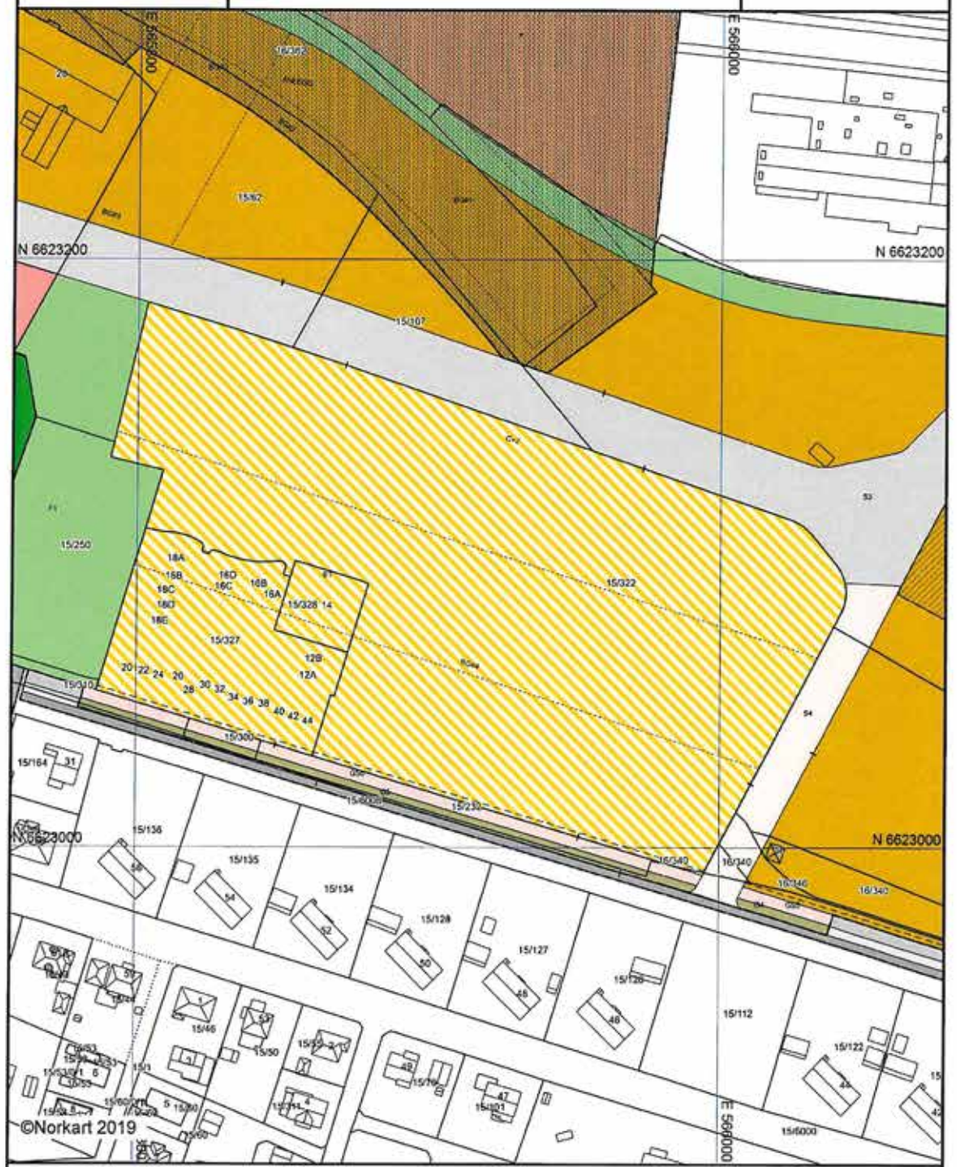
Reguleringsplankart

Drammen kommune

Eiendom: 15/322
Adresse:
Utskriftsdato: 04.09.2019
Målestokk: 1:2000

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.

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

Overskrift

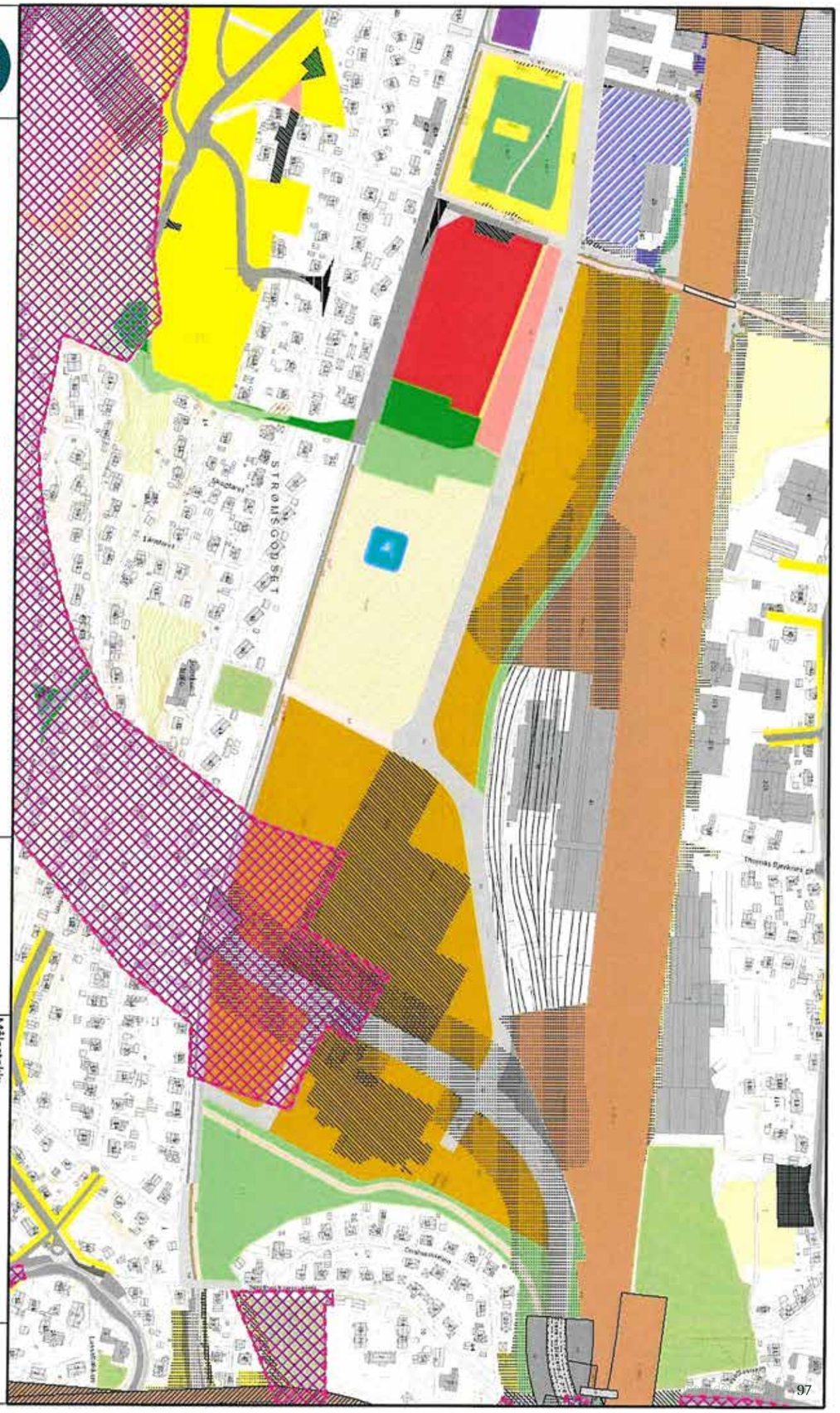
Dato: 16.06.2020

Sign:

Målestokk: 1: 5 000

0 254 m

Format A4



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Arealplan-ID	Sist datert	Vedatksdato	Sak
147982	358	30. juni 2015	16. Juni 2015	78/2015

BESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR

SUNDLAND

(Områderegulering)

Oppdatert av Drammen kommune i henhold til vedtak i Bystyret16.06.15

Ordføreres underskrift: _____

BESTEMMELSER TIL

OMRÅDEREGULERING FOR SUNDLAND

MED TILHØRENDE RETNINGSLINJER

30.06.2015

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.05.2015

§2. FORMÅL

Vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg — S12, S13
- Annen veggrunn – teknisk anlegg — V2-4

Vertikalnivå 2 reguleres til:

Områder for bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse — B2, B3
- Sentrumsformål — A1, C1a, C1b, C2, C3
- Undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting — A2
- Kirke — D
- Bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting — B1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg — S1-3, S5-10
- Gatetun — S4
- Gang- /sykkelveg — GS1-5
- Annen veggrunn – teknisk anlegg — V1
- Annen veggrunn - grøntanlegg — G1-5
- Trasé for jernbane — J
- Parkeringsplass — P

Grønnstruktur

- Friområde — F1-7

Hensynssoner

- Sikringssone – anlegg i grunnen — H190
- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (Jernbaneverkstedet på Sundland, Smithestrømsveien og Sundhauggata, Smithestrømsveien 1a – drengestue og stabbur, Strømsgodset kirke, området rundt Strømsgodset kirke samt Sundhauggata) — H570_1-6

Vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg — S11

Hensynssoner

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (Sundhaugen bru) — H570_6

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3-1. Plankrav

a) For felt A1 og A2 samt tilliggende offentlig grønnstruktur i F2 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging etter Plan- og bygningsloven § 1-6 kan tillates.

b) For bestemmelsesgrenser innenfor felt C2 BG#7 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan tillates etter Plan- og bygningsloven § 1-6.

c) For øvrige deler av planen kan rammesøknad, utomhusplan og midlertidig utomhusplan godkjennes uten plankrav under forutsetning av at det dokumenteres hvordan retningslinjer fastsatt i formingsveilederen er hensyntatt. For felt C1a skal det også redegjøres for hvordan prinsipper i overordnet utomhusplan er ivaretatt.

d) Dersom det ved rammesøknad ikke er tilfredsstillende dokumentert hvordan Retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer er hensyntatt, kan det forlanges detaljregulering for gjeldende felt. Krav om detaljregulering skal fremmes til politisk behandling.

e) Det skal foreligge godkjent overordnet utomhusplan for hele felt C1a (jfr. § 3-3 Dokumentasjonskrav, punkt f), før første rammesøknad for felt C1a kan behandles. Overordnet utomhusplan for felt C1a kan kreves fremlagt for politisk behandling.

§3-2. Rekkefølgekrav

a) Veganlegg
- Utbygging inntil 13 000 m2 BRA tillates etablert med adkomst fra Professor Smiths allé. Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 13 000 m^2 BRA innenfor feltene A1-2, B1 og C1a-b, skal midlertidig trasé for Sundlandgata være ferdigstilt fra Vintergata til dagens adkomst til Sundland.
- Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 50 000 m^2 BRA skal nedre del av Tilfartsveg Vest – Kryss med Sundlandgata til Kreftings gate være ferdig utbygd og tatt i bruk.
- Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 100 000 m^2 BRA skal Sundlandgata fra Vintergata til Tilfartsveg Vest være ferdig utbygd og tatt i bruk.
- Før det tillates ny bebyggelse i felt B2 og B3 skal Tilfartsveg vest være ferdig utbygd.

b) Lekeplasser og ballplasser
- Kvartalslekeplasser og ballplasser (jf. § 4-4f) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Ved etablering av lekearealer og ballfelt delvis innenfor byggefelt og delvis innenfor friområder, skal arealene innenfor byggefeltene realiseres før arealene innenfor friområdene.
- Sentralt lekefelt på 6 daa skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for mer enn 600 boliger innenfor reguleringsplanområdet.

c) Uteoppholdsarealer og friområder
- Uteoppholdsarealer (jf. § 4-4) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis eller senest 1. september påfølgende år. Ved etappevis utbygging skal permanent og/eller midlertidig uteareal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.
- Felt B1: Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 300 boliger i felt B1 og senest før siste midlertidige brukstillatelse gis innenfor felt B1, skal friområde F1 og allment tilgjengelige arealer innenfor BG#4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 100 boliger i felt B1 skal 30 % av arealet innenfor BG#4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, inkludert allment tilgjengelig gangvei gjennom feltet (iht. § 6-5).

- Felles for felt C1a og C1b: Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 300 boliger og senest ved ferdigstillelse av feltene, skal F3 og F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

d) Bestemmelsesgrense #5 (BG#5) i felt C1a og C1b
- Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i felt C1a og C1b skal allment tilgjengelige arealer innenfor bestemmelsesgrensen være midlertidig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for midlertidig opparbeidelse.
- Før det kan gis brukstillatelse til mer enn 150 boliger i felt C1a og C1b samlet, skal minimum 50 % av byrom og passasje, inkludert kvartalslekeplass, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
  Byrom og passasje skal være 100 % opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før felt C1a og C1b samlet er utbygd med 82 000 m2 BRA.

e) Bestemmelsesgrense #8 (BG#8) i felt C2
- Byrom og passasje skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor eller direkte tilstøtende til bestemmelsesgrensen.
- Byrom og passasje skal være 100 % opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før felt C2 er utbygd med 39 000 m^2 BRA, eller senest når Sundland er utbygd med 120 000 m^2 BRA nybygg

f) Jernbanearealer
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt som tilstøter jernbanens areal, skal det være etablert gjerde mot jernbanen. Gjerdeløsning skal tilfredsstille Jernbaneverkets krav og skal godkjennes av Jernbaneverket.
- Bestemmelsesgrense #1: Området som omfatter jernbanens bankespor innenfor BG#1 tillates benyttet til jernbaneformål inntil området kan frigis til byutvikling. I felt A1 kan arealet, vist på plankartet med bestemmelsesgrense BG#1, ikke bygges ut før området ikke lenger benyttes til jernbaneformål og kan frigis.
- Bestemmelsesgrense #2: BG#2 utgjør midlertidig byggegrense tilknyttet bankesporene innenfor BG#1. Før BG#1 kan frigis, skal forslag til ny bebyggelse og/eller anlegg innenfor BG#2 behandles og godkjennes av Jernbaneverket.

g) Offentlige og allment tilgjengelige arealer
- Skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse til direkte tilstøtende bebyggelse som gir arealet tosidig bebyggelse.

h) Hensynssone 570_1
- Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse innenfor og/ eller tilstøtende hensynssone H570_1 skal det foreligge en godkjent bevaringsstrategi for eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen.

i) Bestemmelsesområde BG#9
Det kan ikke tillates ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet før nedre del av Tilfartsvei Vest er ferdig utbygd og tatt i bruk, jfr. § 3-2 a). Deler av hensynssonen kan fungere som anleggsområde/riggområde for vegarbeidene.

j) Rekkefølgekrav om etablering av barnehage og skole
Innenfor felt A1 skal det etableres barnehage. Barnehagen skal ha kapasitet som er tilfredsstillende for samlet boligutbygging innenfor reguleringsplanen. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 20.000 m^2 BRA til boligformål skal tilfredsstillende barnehagedekning dokumenteres. Ved boligbygging utover 40.000 m^2 BRA skal barnehage- og skolekapasitet være dokumentert og tilfredsstillende løst.

§3-3. Dokumentasjonskrav
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes følgende:

a) Redegjørelse for hvordan Retningslinjer datert 27. mai 2015 for Sundland er hensyntatt

b) Redegjørelse for utnyttingsgrad/andel utbygd areal i henhold til tillatt utnyttingsgrad og allerede realisert areal innenfor det respektive felt (% BYA/bruksareal). Redegjørelsen skal utføres som en samlet arealoversikt og en samlet digital volummodell, for hele det respektive felt. Redegjørelsen skal oppdateres ved hver rammesøknad

c) Bevaringsstrategi
For ny bebyggelse tilstøtende og/eller innenfor hensynssone 570_1, og/eller ved større endringer på/rivning av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det utformes en bevaringsstrategi. Bruksendring som ikke medfører vesentlige endringer, eller forringer eksisterende bebyggelses verneverdi kan tillates. Bevaringsstrategien skal redegjøre for hvordan *Retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer* for områderegulering Sundland er hensyntatt. Bevaringsstrategien skal:
- Fastsette prinsipper for hvordan registrerte kulturminner og historiske spor skal bevares og forsterkes i bebyggelse og utomhusarealer som inngår i kulturmiljøet.
- Fastsette hvilke bygninger/ hvilke deler av bebyggelsen som skal bevares og/eller hvordan disse kan transformeres med hensyn til ny bruk.
- Fastsette formingsretningslinjer for ny og eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen inkl. plassering, byggehøyder og materialbruk. Det skal redegjøres for hvordan formingsretningslinjene i bevaringsstrategien ivaretar kulturmiljøet.
- Fastsette metoder og krav for dokumentasjon av bevaringsverdige bygg som foreslås helt, eller delvis revet.
- Inneholde en overordnet utomhusplan for hele hensynssonen, inkludert byrom og passasjer innenfor BG#5 og BG#8. Utomhusplanen skal fastsette prinsipper for alle tema som inngår i utomhusplanen ved rammesøknad. Utomhusplanen skal gi retningslinjer for utforming og programmering av byrom og passasjer innenfor bestemmelsesgrensene, med særlig fokus på hvordan kulturmiljøet kan forsterkes ved utforming av utomhusarealene.
- Fastsette rekkefølge for og avhengighetsforhold mellom ferdigstillelse av bebyggelse og utomhusarealer.

o Bevaringsstrategi for H570_1 skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse og fremlegges for politisk behandling.

d) Utomhusplan i målestokk 1:200, som skal vise:
- Sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige utearealer
- Terrenghøyder, vegetasjon, bruk av utearealer
- Hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt
- Takplan for bebyggelsen
- Uteoppholdsarealer og lekearealer på tak og terreng
- Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Kjøre-, sykkel- og gangarealer med atkomster, vareleveranse og snuplasser
- Sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede/ besøkende på terreng
- Overflater og materialvalg
- Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning
- Behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- Tilstøtende friområde, dersom kvartalslekeplass og/ eller ballfelt opparbeides i friområdet.

o Med utomhusplan skal det følge en redegjørelse for at vekstgrunnlag for vegetasjon beskrevet i utomhusplan er tilstrekkelig for beplantning av variert vegetasjon i henhold til retningslinjer.

o For bebyggelse innenfor eller direkte tilstøtende BG#5 i felt C1a og C1b, samt BG#8 i C2, skal utomhusplan omfatte byrom og passasjer innenfor bestemmelsesgrensen i henhold til utbyggingsrekkefølge og overordnet utomhusplan fastsatt i bevaringsstrategien.

e) Utomhusplan for midlertidig opparbeidelse
For første rammesøknad i felt C1b, eller C1a skal det innsendes en utomhusplan for midlertidig opparbeidelse av byrom og passasjer innenfor BG#5. Utomhusplanen skal vise:
- Uteoppholds- og lekearealer på terreng
- Terrenghøyder, vegetasjon og bruk
- Hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt
- Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Kjøre-, sykkel- og gangarealer med atkomster, vareleveranse og snuplasser
- Sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede/ besøkende på terreng
- Overflater og materialvalg
- Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning

f) Redegjørelse for miljøforhold:
- Dokumentasjon på at bebyggelsen tilfredsstiller støy- og miljøkrav iht. § 3-6 og 3-7

g) Overordnete planer i målestokk 1:500 for:
- Overordnet utomhusplan for offentlige og allment tilgjengelige arealer. Den overordnede utomhusplanen skal fastsette prinsipper for alle tema som inngår i utomhusplan ved rammesøknad. Med overordnet utomhusplan skal det følge en redegjørelse for gjennomføringsrekkefølge for utomhusarealene.
- Teknisk infrastruktur, inklusive trafikale forhold og renovasjon.
- Grønnstruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann. Planen skal omhandle beskrivelse av detaljer for håndtering av overvann og drensvann. Skal også gjelde for anleggsperioder.

o For felt C1a skal overordnet utomhusplan inkludere en volummodell som illustrerer plassering og variasjon av byggehøyder for hele feltet. Overordnet utomhusplan og volummodell skal i tråd med retningslinjene vise prinsipper for bebyggelse og utomhusarealer og redegjøre for relasjonen dem imellom, samt illustrere prinsipper for etappevis utbygging og rekkefølge på opparbeidelse av utearealer i feltet. Utomhusplanen skal suppleres med sol- og lokalklimastudier av utomhusarealer og offentlige arealer

o For felt B1 skal overordnet utomhusplan omfatte hele arealet innenfor BG#4 og felt F1.

o Ved første søknad om rammetillatelse innenfor feltene F3 og F4 skal overordnet utomhusplan omfatte begge feltene samlet.

- Overordnede planer skal samordnes og som et minimum omfatte angjeldende felt.

§3-4. Overflatevann og flomveier
a) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

§3-5. Støy
a) Bebyggelse og utearealer skal sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel. Der hvor nye tiltak medfører merkbar økning av støybelastning over anbefalte grenseverdier (3 desibel) for eksisterende boligbebyggelse innenfor og tilstøtende planområdet, skal skjermingstiltak gjennomføres.

b) Bevertningsformål skal tilpasses boligformålet med hensyn til åpningstider, varelevering og drift, slik at virksomheten ikke er til sjenanse for beboerne i området.

§3-6. Miljøkrav

a) Avfallshåndtering og returpunkt for gjenvinnbare materialer:
   - Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for bebyggelsen.
   - Returpunkter skal plasseres med tilgjengelighet fra regulerte offentlige gater.

b) På alle eiendommer hvor det er grunnlag for mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter Miljødirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning.

c) Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven tilknyttet håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Dersom det oppstår skade på tidligere tildekte forurensede masser, stilles det krav til restaurering av disse.

d) Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

§3-7. Energiforsyning

a) Alle nye bygninger på mer enn 1 000 m^2 BRA skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

b) Ved anlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspentkabler skal boliger, lekeplasser og barnehager innenfor planområdet ikke eksponeres for elektromagnetiske felt over = 4 mikrotesla fra disse anleggene, jfr. Anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31.5.2005.

§3-8. Anleggsperioden

a) Anleggstrafikk skal belaste Professor Smiths allé i så liten grad som mulig.

b) Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg og anleggsvirksomhet inntatt i T-1442/2012 gjelder innenfor hele planområdet. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten uten særskilt tillatelse fra kommunen.

§4. FELLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4-1. Utnyttelse

a) Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m2 BRA for de ulike feltene, med unntak for felt B2 og B3 hvor utnyttelse er angitt med maksimum % BYA.

- Skjulte kjellere/areal helt eller delvis under terreng inkluderes ikke i beregningsgrunnlaget der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m.

§4-2. Plassering

a) Underjordisk p-anlegg tillates strukket ut under friområde F3 og gang/sykkelvei tilstøtende nordre del av felt C2. Dette forutsetter at løsningen sikrer tilstrekkelig vekstgrunnlag for etablering av vegetasjon som gress og busker, samt at løsningen kan dokumenteres å være forenlig med eksisterende så vel som fremtidig plan for framføring av offentlig infrastruktur.

b) I felt A1 skal minimum byggegrense langs omkjøringssporet være 15m og for øvrige felt 20m regnet fra senterlinje spor.

c) Med mindre annet er angitt i kart og bestemmelser, er byggegrense lik formålsgrense.

§4-3. Høyder og utforming

a) Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart med ytterligere spesifikasjon i bestemmelser for det enkelte felt.

b) Oppbygg over tillatt kotehøyde:
   - Det tillates etablert nødvendige takoppbygg for heis- og trappehus. Tiltakene kan maksimalt bygge 3 meter over tillatt kotehøyde og kan inkludere mindre bodareal for å betjene felles uteareal på tak.
   - Det tillates etablert tekniske installasjoner, støy- og vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,0 meter over tillatt kotehøyde.
   - Heis- og trappehus, tekniske installasjoner og støy- og vindavskjermingstiltak skal trekkes tilbake fra fasadeliv med avstand som minimum tilsvarer tiltakenes høyde over tillatt kotehøyde.
   - Rekkverk for takterrasse tillates bygget over maksimum tillatt høyde med inntil 2 meter. Rekkverk skal trekkes 1,5 meter tilbake fra fasadeliv med mindre rekkverket utføres som transparent konstruksjon.
   - Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

c) Bebyggelse med fasade mot gater og byrom skal etableres med inngang enten til bolig, næringsvirksomhet, forretning eller gjennomgang til gårdsrom.

d) Utkraginger tillates etablert over offentlige gater, torg og friområder i henhold til kriterier angitt i retningslinjer. Utkraginger skal integreres som en naturlig del av den helhetlige arkitektoniske utformingen av bygninger. Avstand mellom tilstøtende utkragete balkonger over offentlig og allment tilgjengelige arealer skal være minimum 12m.

e) Bebyggelsen skal etableres med variasjon i volum-, høyde- og fasadeoppdeling innenfor hvert byggetrinn/ hvert felt for bebyggelse og anlegg.

§4-4. Boligkvalitet

a) Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

b) Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varierer fra 2-roms til 5-roms boligenheter.

c) Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

d) Alle boliger i 1. etasje skal etableres som familieboliger og ha direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.

e) Svalgangsløsninger tillates ikke.

f) Uteoppholdsareal
   - Boliger skal ha uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m^2 per bolig. Uteoppholdsarealet fordeles på følgende måte:
     - Minimum 10 m^2 på terreng tilrettelagt for opphold og lek for barn. Arealet skal lokaliseres i direkte tilknytning til bebyggelsen og være sammenhengende og bilfritt.
     - Minimum 10 m^2 tilrettelagt oppholdsareal for voksne på terreng og/eller takterrasse i direkte tilknytning til bebyggelsen. Minimum 3 m^2 og maks. 5 m^2 av dette arealet skal avsettes til privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller liknende, med direkte adgang fra bolig.

- Minimum 10 m^2 felles uteoppholdsareal tilrettelagt for lek og opphold for barn og voksne, plassert på terreng innenfor feltet, med bilfri adkomst til arealene. Disse uteareralene skal ha minimum samlet størrelse på 100 m2.

- Uteareal skal lokaliseres til arealer hvor bredden mellom motstående bygninger er minimum 1,5 ganger høyden av gjennomsnittlig gesimshøyde. Mindre deler av uteareralet, som smett og forbindelser tillates lokalisert til arealer som ikke oppfyller dette kravet.
- Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig utforming av høy kvalitet og en plassering som sikrer brukbarhet, gode lokalklimatiske forhold, samt universelt utformet og bilfri adkomst.
- Parkering, kjøreareal, snuplasser, renovasjonsareal og areal under balkonger/ karnapper/ baldakiner med frihøyde mindre enn 5m, inngår ikke i felles uteoppholdsarealer.
- Ved uteareraler på dekke over sokkeletasje/ parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for variert vegetasjon. Det skal etableres vekstgrunnlag på deler av uteareralet som tillater etablering av trær.
- Sandlekeplass skal anlegges som del av krav til uteoppholdsareal og skal tilrettelegges for små barns lek og opphold. Sandlekeplasser skal anlegges for mindre boliggrupper i en avstand av maksimalt 50 meter fra boligen. Adkomsten til sandlekeplassen skal være bilfri. Arealet skal være minst 100 kvadratmeter og gi plass for sandkasse, bord og benker for barn og voksne.

g) Lekearealer
- Det skal anlegges sentralt lekefelt på minimum 6 dekar i friområde F3/F4. Feltet skal være lett tilgjengelig med trafikksikker adkomst.
- Det skal anlegges ballfelt à 20x40m for større barn for minst hver 150 bolig. Enkelte ballfelt kan oppdeles i mindre felt for å sikre helhetlige, varierte og kvalitative tilbud innenfor delområdene.
- Felt C1a, C1b, C2 og C3: Krav til og løsning for kvartalslekeplasser og ballfelt skal ses samlet for feltene. For utbygging av mer enn 150 boliger samlet for felt C1a, C1b, C2 og C3 kan krav til kvartalslekeplass og ballfelt løses i friområde F3 og F4, innenfor et areal av maksimalt 4,1 dekar.

§4-5. Bruk
Totalt tillates 10 000 m^2 BRA forretning. En dagligvareforretning på inntil 3 000 m^2 BRA tillates plassert i kjeller. Etablering av kjøpesenter, eller forretning med sammenhengende areal større enn 3000m2, tillates ikke innenfor planområdet.
- Forretninger skal ha hoveddelen av sine arealer i 1. etasje regnet fra tilliggende fotgjengerareal.
- Forretninger skal plasseres mot byrom og gater, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal.
- Publikumsfunksjoner skal etableres i tilknytning til viktige by- og gaterom.
- Energisentraler tillates etablert i alle felt regulert til bebyggelse og anlegg.

§4-6. Adkomst og parkering
a) Adkomst:
- Feltene skal ha biladkomst som vist i prinsipp på kartet med adkomstpiler. Endelig plassering av inn-/utkjøringspunkt kan fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Midlertidige adkomster ved trinnvis utvikling kan tillates etablert andre steder enn indikert med piler på plankart, dog ikke flere enn indikert på plankartet.

b) Bilparkering:
- Parkering skal skje på egen tomt, eller i fellesanlegg. Parkering skal etableres enten under terreng, i sokler eller i parkeringshus. Bilparkeringsplasser skal innpasses etter følgende norm:

o Bolig:	70 m^2 BRA eller boenhet	min. 0,8

o Kontor:	100 m^2 BRA	min, 0,5, maks. 1,2
o Forretning og service:	100 m^2 BRA	min. 0,8, maks. 2

Kravet til antall biloppstillingsplasser inkluderer besøksparkering.

- Minst 5 % av p-plassene (minimum 1 plass totalt) skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. For antall plasser utover 200 skal 2 % avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- Boligparkering skal samles og plasseres ved inngang til felt. Adkomst til boliger skal være bilfri, med unntak av nyttetransport.
- Ved utbyggingsprosjekter med over 30 boliger eller 2 000 m^2 BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med mer enn 10 parkeringsplasser skal parkering plasseres under terreng, eller samles i P-hus.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede og besøkende til bebyggelsen på Sundland skal plasseres i nærområdet og kan tillates lagt på bakkeplan samt innpasset i parkeringslommer i hovedgater, unntatt Tilfartsveg Vest. I felt B1 tillates enkelte plasser til gjesteparkering og handikappede etablert på terreng langs adkomstgater.
- Ved trinnvis utbygging kan overflateparkering på nærliggende terreng aksepteres inntil endelig parkeringsløsning er etablert.
- Underjordisk p-hus i nordre del av felt C2 tillates å dekke p-krav tilknyttet næringsbebyggelse og undervisningsfunksjoner i felt C1a og C1b.

c) Sykkelparkering:
- Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

o Bolig:	70 m^2 BRA eller boenhet	min. 2
o Kontor:	100 m^2 BRA	min. 2
o Forretning og service:	100 m^2 BRA	min. 2

- Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkel.
- Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak.

<u>VERTIKALNIVÅ 1</u>
§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5-1. Felt S12 OG S13 *(veg)*
Byggeplan for veg S12 og S13 skal godkjennes av veiholder.

§5-2. Felt V2-V4 *(annen veggrunn – teknisk anlegg)*
Feltene skal fungere som anleggsareal for etablering av tunnelanleggene for Tilfartsveg Vest.

<u>VERTIKALNIVÅ 2</u>
§6. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§6-1. Felt B2 og B3 *(boligbebyggelse)*
a) Bebyggelsen kan oppføres med maks. utnyttelse:
- Felt B2: 25 % BYA
- Felt B3: 20 % BYA

§6-2. Felt A1, C1a, C1b, C2, C3 *(sentrumsformål)*
a) Bruksareal skal ikke overstige

- Felt A1: 60 000 m²
- Felt C1a: 62 000 m²
- Felt C1b: 40 500 m²
- Felt C2: 43 500 m²
- Felt C3: 13 500 m²

- 30 000 m² av totalt tillatt bruksareal for feltet C1a bindes til bestemmelsesgrense #6 (BG#6). Dette inkluderer areal i eksisterende bebyggelse, beregnet uten tillegg for teoretiske plan. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/eller tilbygg.
- 22 000 m2 av totalt tillatt bruksareal for felt C2 bindes til eksisterende bebyggelse innenfor feltet syd for felt S7. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/eller tilbygg.

b) For felt A1 gjelder:
- 50 % av arealet innenfor feltet vest for bestemmelsesgrense #3 (BG#3) skal avsettes til etablering av offentlig eller privat barnehage. Barnehage skal ha direkte adgang til tilhørende uteareal. Utearealet skal etableres i tilknytning til parkmessig forbindelse i felt F2 og BG#3. Utearealet skal kunne inngjerdes og skal være allment tilgjengelig etter barnehagens stengetid.
- Høyder for bebyggelsen skal fastsettes i detaljregulering av feltet.
- Om utbygging av felt A1, konferer §3-2 Rekkefølgekrav.

c) For felt C1a og C1b gjelder:
- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige passasjer som gir tilgjengelighet gjennom felt C1b fra Professor Smiths allé i sør til passasje og byrom innenfor bestemmelsesgrense BG#5 (ref. §6-2 e). Minimum 70% av disse passasjene skal ikke ha mindre bredde enn12m.
- En allment tilgjengelig passasje gjennom felt C1b fra Professor Smiths allé til Bygg G skal etableres så det gis sikt fra Bygg G til transformatorstasjonen i Skogliveien.
- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige passasjer gjennom felt C1a som forbinder Sundlandgata i nord med passasje/byrom innenfor BG#5 (ref. §6-2 e). Minimumsbredde på passasjer fastsettes gjennom overordnet utomhusplan jfr 3-3. I tillegg til passasje/byrom beskrevet i BG#5 skal det etableres minimum én allment tilgjengelig passasje øst - vest gjennom feltet/-ene C1a og C1b fra Sundlandgata i vest til Tilfartsveg Vest i øst.
- Eksisterende pumpestasjon skal ved bevaring innpasses i ny bebyggelse.

- Innenfor felt C1a tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
  - Inntil 70 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 24
  - Maksimal byggehøyde for feltet er c + 32

- Innenfor felt C1b tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
  - Inntil 85 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 21
  - Inntil 10 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 24
  - Maksimal byggehøyde for feltet er c + 28

- Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé skal ikke overstige c+18 på 60 % av lengden av feltet tilstøtende alleen, på 25 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelsen oppført med maks byggehøyde c+21. På siste 15 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+ 24 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.

d) For felt C2 og C3 gjelder:
- Gjennom felt C2 og C3 skal det etableres en åpen forbindelse fra nord til syd. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal knyttes til F3 og GS2 nordøst for eksisterende bebyggelse i felt C2.

- Utomhusarealer i nordre del av felt C2 skal kobles til friområde/park i felt F3/F4 og gi trinnfri sammenheng mellom arealene.
- Så lenge varmesentralen er i bygning H 570-2, skal denne bygningen ha midlertidig biladkomst til/fra Tilfartsveg Vest i kjøreretningen. Ved flytting eller fjerning av varmesentralen tillates ikke inn-/utkjøring på Tilfartsveg Vest.

- I felt C3 skal 50% av alle boliger etableres med direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.

- Innenfor felt C3 tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
  - Inntil 85 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 25
  - Inntil 10 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28
  - Maksimal byggehøyde for feltet er c +32

- I C2 og C3 skal gesimshøyde tilstøtende friområder F3 og F4 ikke overstige c+ 21

- Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé i felt C3 skal ikke overstige c+18 på 65 % av lengden av feltet tilstøtende alleen og c+21 på 15 % av lengden av feltet mot alleen. På siste 20 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+21 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.

e) Bestemmelsesgrenser
- For bestemmelsesgrensene BG#1 og BG#2 i felt A1 (sentrumsformål) og F2 (friområde) kfr. §3-2 Rekkefølgekrav.
- For bestemmelsesgrense BG#3 i felt A1 (sentrumsformål) gjelder følgende:
  - Det skal etableres en parkmessig forbindelse mellom Sundlandgata i sør og felt F2 i nord på minimum 90 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen. Området skal etableres som en forlengelse av friområdet i felt F1.

- BG#5: Innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt C1a og C1b, sentrumsformål, skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje øst - vest gjennom feltet. Passasjen skal ha varierende bredde og ikke på noe sted være smalere enn 12 meter. Passasjen skal ha en gjennomgående sone fri for hindre på minimum 6 meter. Innenfor den samme bestemmelsesgrensen skal det også etableres minimum én allment tilgjengelig plass, plassen skal lokaliseres på sørsiden av Bygg G. Minimum 70 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen skal avsettes til allment tilgjengelige passasjer og plassdannelser. Inntil én kvartalslekeplass (samlet 1 500 m^2) og areal til ballek tilsvarende ett ballfelt (samlet 800 m^2) tillates integrert i det avsatte arealet. Arealet skal gis helhetlig sammenhengende utforming med arealet beskrevet for BG#8.

- BG#8: Innenfor bestemmelsesgrense i felt C2, sentrumsformål, skal det etableres en gjennomgående og allmenn tilgjengelig passasje fra Tilfartsvegen i vest til GS2 i nordøst. Passasjen skal ha varierende bredde og skal ikke på noe sted være smalere enn 12 meter, med unntak av områder begrenset av eksisterende bebyggelse. Passasjen skal ha en gjennomgående sone fri for hindre på minimum 5 meter. Minimum 80 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen skal avsettes til allment tilgjengelige passasjer og plassdannelser. Ved riving av eksisterende bebyggelse innenfor bestemmelsesgrensens søndre område, skal det etableres en allment tilgjengelig passasje som knytter plassdannelser i BG#8 mot felt C3 i sør og friområde F3/F4 i øst.

- Innenfor BG#5 og BG#8 tillates ikke motorisert ferdsel, med unntak av varelevering.

§6-3. Felt A2 *(undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting)*
a) Bruksareal skal ikke overstige 8 000 m² BRA.

§6-4. Felt B1 *(bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting)*

a) Bruksareal skal ikke overstige 31 000 m² BRA.

b) Forbindelser
- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige forbindelser nord-sør gjennom feltet som forbinder Professor Smiths allé i sør med Sundlandgata i nord.

c) Boligtyper
- Minimum 60 % av leilighetene innenfor feltet skal være familieleiligheter (3-roms leiligheter eller større) og ha følgende sammensetning:
  - Min. 30 % 3-roms leiligheter eller større
  - Min 30 % 4-roms leiligheter eller større

- Alle leiligheter med direkte adgang til tilstøtende uteoppholdsareal skal etableres som familieleiligheter og ha minimum 2 soverom.

- Syd for bestemmelsesgrensen BG#4 i felt B1skal 70% av alle boliger etableres med direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.

d) Høyder
- Bebyggelse i felt B1 skal ha maks byggehøyde C+24, med følgende unntak:
  - Langs Sundlandgata tillates bebyggelse på inntil 10 % av feltlengden mot Sundlandgata med maks byggehøyde c+27. Bebyggelse med maks byggehøyde c+27 skal lokaliseres i østre deler av feltet, mot Sundlandgata.
  - Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé skal ikke overstige c+17 på 65 % av lengden av feltet tilstøtende alleen og c+20 på 20 % av lengden av feltet mot alleen. På siste 15 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+20 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.

e) Utforming
Mot Professor Smiths allé skal bebyggelsen etableres med forhager.

f) Bestemmelsesgrense BG#4:
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres et sammenhengende allment tilgjengelig grøntareal på minimum 5 daa, innenfor dette arealet skal det etableres:
- én allmenn tilgjengelig gangvei gjennom feltet med minimum bredde fri for hindre på 3m. Passasjen skal knytte felt F1 i vest til Gate 1 i øst.
- ett allment tilgjengelig ballfelt à 20 m x 40 m og én allment tilgjengelig kvartalslekeplass à 1 500 m² samlet.
- variert vegetasjon som gress, planter, busker og trær.

§7. SAMFERDESELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Byggeplan for veger S1-S10 og gang- sykkelveger i GS1-GS5 skal godkjennes av veiholder.

b) Byggegrense for Tilfartsveg Vest er angitt på plankartet.

§7-1. Felt G1-G5 *(annen veggrunn – grøntanlegg)*
- Feltene utgjør grøft/ grøntanlegg med allébeplantning langs Professor Smiths allé. Områdene skal gis helhetlig utforming i sammenheng med de deler av Professor Smiths allé som ligger utenfor planområdet.

§8. GRØNNSTRUKTUR

a) Feltene F1-F4 og F6-F7 skal opparbeides som friområder for allmenn bruk.

b) Forbindelser skal ha gjennomgående minimumsbredde på 3 meter fri for fysiske hindre.

§8-1. Felt F1 *(friområde)*

a) Forbindelser
- Det skal etableres tverrforbindelse for gående og syklende over dagens bekkedrag slik at feltet knyttes sammen med utearealet på Gulskogen skole tilstøtende planområdet og forbindelsen gjennom BG#1 i felt B1.
- Det skal etableres en forbindelse for gående og syklende mellom Professor Smiths allé i sør til Sundlandgata i nord. Forbindelsen skal knyttes opp, gjennom BG# 3i felt A1, mot videre forbindelse for gående og syklende gjennom felt F2, og mot eksisterende forbindelse til Skogliveien, sør for Professor Smiths allé.

b) Lekearealer
- Feltet tillates opparbeidet med ett ballfelt á 20 m x 40 m og én kvartalslekeplass (jf. § 4-4f)

c) Vegetasjon og overvannsbehandling
- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så fremt dette er hensiktsmessig med tanke på overvannsbehandling.
- Feltet skal tilrettelegges for håndtering av lokalt overvann og tilført overvann fra felt B1 ved bruk av fordrøyning og/ eller infiltrasjon. Terrengforming og vegetasjon skal hensynta overvannshåndtering. Eventuell bearbeiding av terreng og vegetasjon skal hensynta og tilgjengeliggjøre bekkedraget som et opplevelsesmessig og rekreativt element.

§8-2. Felt F2 *(friområde)*

a) Det skal etableres en forbindelse for gående og syklende gjennom feltet som forbinder Sundlandgata i øst med Vintergata i vest.

b) Det tillates ikke etablert løvfellende vegetasjon innenfor feltet.

§8-3. Felt F3 og F4 *(friområde)*

a) Forbindelser
- Det skal etableres en gangforbindelse gjennom feltet fra S6 i vest til Smithestrømsveien i øst.

b) Lek og opphold
- Det skal anlegges sentralt lekefelt innenfor området (ref. § 4-4).
- Feltet kan opparbeides med ballfelt á til sammen inntil 40 m x 80 m og inntil to kvartalslekeplasser (ref. §4-4) for felt C1, C2 og C3.
- Inntil 4,1 daa av friområdene kan disponeres til kvartalslekeplass og ballfelt (ref. § 4-4) for felt C1, C2 og C3.

c) Anlegg
- Det tillates oppført mindre anlegg for bysykkelstativ, toaletter og leskur innenfor feltet.

d) Vegetasjon og overvannsbehandling
- Feltet skal tilrettelegges for håndtering av lokalt overvann ved bruk av fordrøyning og/ eller infiltrasjon. Programmering, terrengforming, belegg og vegetasjon skal hensynta overvannshåndtering.
- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så fremt dette er hensiktsmessig med tanke på overvannsbehandling. Det skal etableres variert ny vegetasjon som busker, planter, trær og gress.

e) Eksisterende veiadkomst gjennom felt F4 skal beholdes midlertidig inntil nedre del av Tilfartsveg Vest er ferdig utbygd og tatt i bruk, jfr. § 3-2 a) Det skal utarbeides egen plan for midlertidig vei- og kryssløsning.

§9. HENSYNSSONER

§9-1. H190 - *Sikringssone Tilfartsveg Vest*

Sikringssonen omfatter areal over og nær tunellanleggene for tilfartsvegen. Nye bygg eller anlegg innenfor disse sonene skal fundamenteres uavhengig av tunellene. Statens Vegvesen Region sør skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene for tunellanleggene skal forelegges Statens Vegvesen Region sør før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

§9-2. H570_1 – *Det gamle jernbaneverkstedet på Sundland*

Tiltak skal utføres i henhold til retningslinjer fastsatt i godkjent bevaringsstrategi for hensynssonen (ref. § 3-2 og § 3-3) inkludert registrerte kulturminner jfr. kommunal kulturminneregistrering utført i 2014.

§9-3. H570_2 – *Smithestrømsveien og Sundhauggata*

Tiltak som kan påvirke Strømsgodset kirke skal oversendes Buskerud fylkeskommune for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

§9-4. H570_3 og 4 – *Drengestue og stabbur i B3*

§9-5. H570_5 – *Område rundt Strømsgodset kirke samt Sundhauggata*

VERTIKALNIVÅ 3

§10. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§10-1. Felt S11 *(veg)*

Byggeplan for veg S11 skal godkjennes av veiholder.

§11. HENSYNSSONER

§11-1. H570_6 – Sundhaugen bru

Liste over bestemmelsesgrenser:

BG#1 – Området omfatter jernbanens bankespor
BG#2 – Midlertidig byggegrense tilknyttet bankespor
BG#3 – Parkmessig forbindelse mellom Sundlandgata i sør og felt F2
BG#4 – Sammenhengende allment tilgjengelig grøntareal i felt B1
BG#5 – Bygulv i C1a og C1b
BG#6 – 30 000 m² av totalt tillatt BRA for felt C1a bindes til BG#6. Dette inkluderer areal i eksisterende bebyggelse, beregnet uten tillegg for teoretiske plan.
BG#7 – Område i C2 som skal detaljreguleres
BG#8 – Bygulv i C2
BG#9 - Midlertidig bygge og anleggssone

Drammen kommune
Tegnforklaring - **Reguleringsplaner**

Revisjon: 1.0
Dato: 16.01.2019

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning
- Offentlig institusjon
- Offentlig kirke
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig institusjon
- Almennyttig forsamlingslokale
- Bevertning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- Område for jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Kolektivanlegg
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg
- Skytebane
- Område med rasfare
- Område med annen særskilt angitt fare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde for forsvaret/sivilforsvaret
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Frisiktsone ved veg
- Restriksjonsområåde rundt flyplass
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Kontor/Industri
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkefølgeområde

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhus
- Boligbebyggelse - konsentrert småhus
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Idrett
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kombinert med andre hovedformål

Samf anlegg og tekn infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Vann- og avløpsnett
- Telekommunikasjonsnett
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Friluftsformål

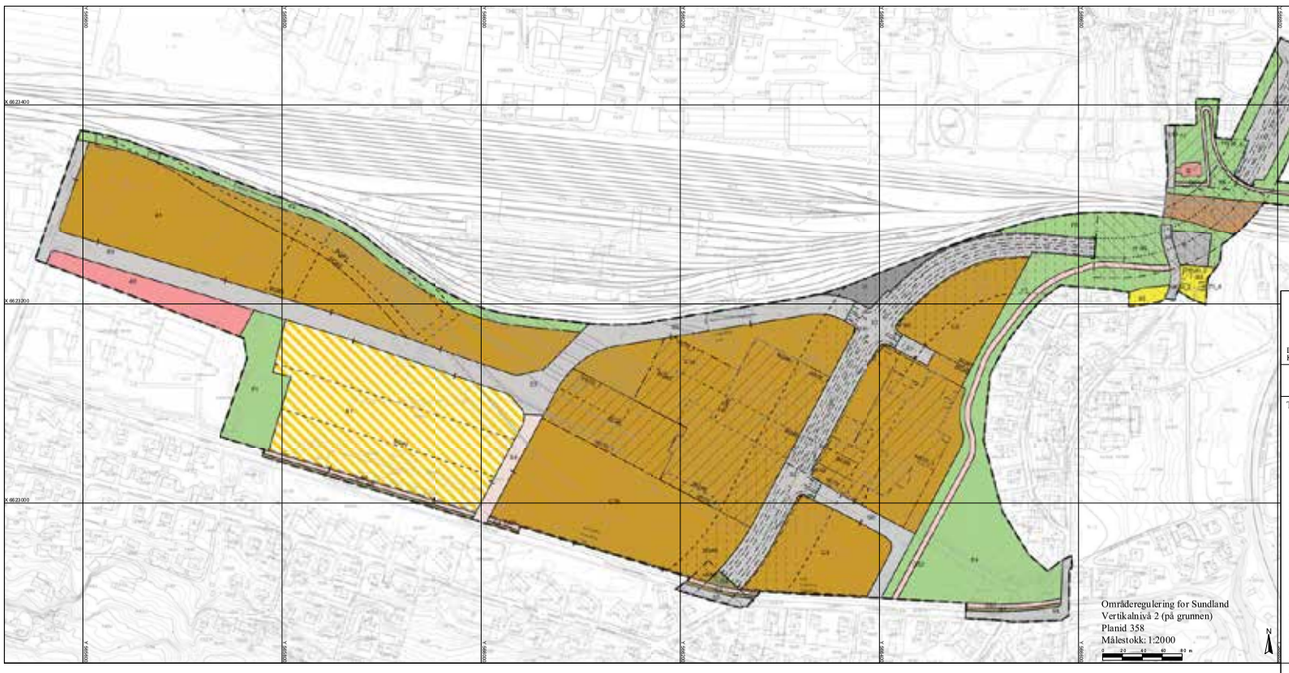
Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh strandsone
- Småbåthavn

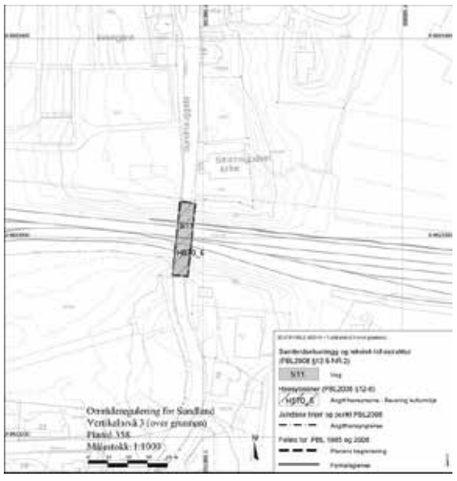
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H320 Faresone - Flomfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H330 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H340 Sikringsone - Frisikt
- H360 Sikringsone - Andre sikringssoner
- H210 Støysone - Rød sone iht. T-1442
- H220 Støysone - Gul sone iht. T-1442
- H410 Infrastrukturs one - Krav vedrørende infrastruktur
- H560 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- H570 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

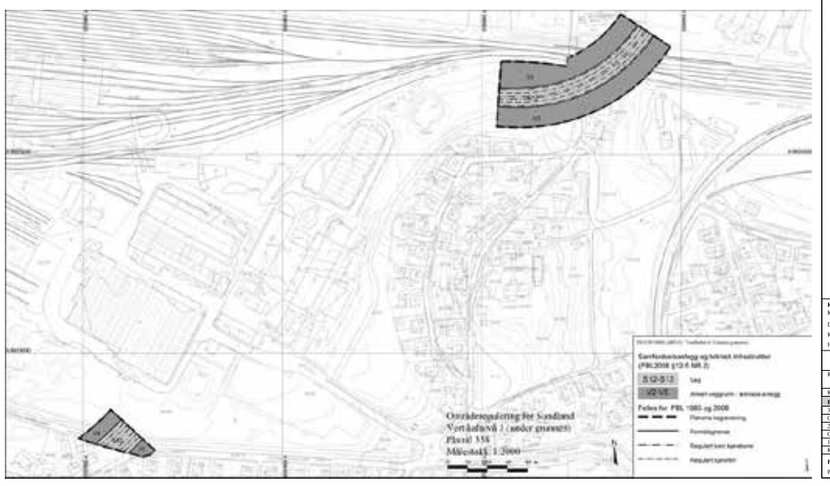
Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- #1 Bestemmelseområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares







Planforslag til 2. gangsbehandling

Områderegulering for Sundland

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

DRAMMEN KOMMUNE

Endelig vedtatt av plan- og bygningsloven §12-12 av 27. juni 2008, har
Drammen bystyre i møte dd. mm.åå, sak xx/xå, vedtatt denne
Områdereguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

ordfører

TEGNFORKLARING - Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- B2/B3 — Boligbebyggelse
- A1, C1/C, C1/S, C2, C3 — Sentrumsformål
- A2 — Tjenesteyting
- D — Kirke/annen religionsutøvelse
- BA — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/tjenesteyting)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- S1-S3, S5-S9 — Veg
- S4 — Gatetun
- GS1-GS4 — Gang/sykkelveg
- V1 — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- G1-G6 — Annen veggrunn - grøntareal
- J — Trasé for jernbane
- P — Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- F1/F7 — Fri/område

Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

- H — Sikringssone - Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)
- H190 — Sikringssone - Frisikt
- H570_1 — Angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

- BG#1 - BG#6 — Bestemmelsesområde
- BG#9 — Bestemmelsesområde - Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Angitt hensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Bru
- Tunnel
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- C-#28 — Påkrevd kotehøyde

N

Basiskartet er tegnet med svak grå farge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB, sjøkart 31.05.2014
Ekvidistanse 1 m
Dato for basiskart: 29.05.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref 89
Høydegrunnlag: NN 2000

Norgeskol arealplan-ID
8442150
Forslagstiller
Drammen kom-mune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon			
Kunngjøring av planvedtak		Jf. mm.åå	
Bystyrets vedtak:			
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling		09.06.2015	
Offentlig ettersyn fra 23.12.2014 til 16.02.2015			
1. gangs behandling Formannskapet sak 133/14 fra 14/7942		09.12.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.10.2007	

PLANEN UTARBEIDET AV: a-lab AS / Drammen kommune	PLANID	TEGNNR	SAKSBEH
Planlegging sist datert 20.05.2015	358		

Skrivebordsnr. 20 012015

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

GRUNNBOKSUTSKRIFT

61-20-9013 Proffessor Smiths Alle - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket

NORKART

Kommune: 3005 DRAMMEN
Grunneiendom: Gnr: 15 Bnr: 322

Data uthentet: 15.06.2020 kl. 17:33
Oppdatert per: 15.06.2020 kl. 17:32

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/460492-1/200
25.05.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 5.501.935
KJØPER:PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS
Org.nr: 988728586
Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter

2018/1523934-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/1523934-1/200
08.11.2018 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 250.000.000
PANTHAVER:EIENDOMSMEGLER 1 MODUM AS
Org.nr: 912352331
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

slettes.

2018/1523934-2/200
08.11.2018 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER:EIENDOMSMEGLER 1 MODUM AS
Org.nr: 912352331
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/863337-1/200
25.07.2019 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring vedrørende grøntareal, felles infrastruktur og belysning

2019/863337-2/200
25.07.2019 21:00

** DELVIS SLETTING FOR ALLE FREMTIDIG UTSKILTE MATRIKKELENHETER

2019/863349-1/200
25.07.2019 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1068272-1/200

BESTEMMELSE OM PARKERING

12.09.2019 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:DRAMMEN KOMMUNE
Org.nr: 921234554
RETTIGHETSHAVER:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:327
RETTIGHETSHAVER:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:328
Kopi bestilt: 15.06.2020 kl. 17:34 av Gunnar Olai Stavlund
Kopi bestilt: 15.06.2020 kl. 17:34 av Gunnar Olai Stavlund

2019/1068272-2/200 ERKLÆRING/AVTALE
12.09.2019 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:DRAMMEN KOMMUNE
Org.nr: 921234554
RETTIGHETSHAVER:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:327
RETTIGHETSHAVER:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:328
Erklæring vedrørende grøntareal
Kopi bestilt: 15.06.2020 kl. 17:34 av Gunnar Olai Stavlund
Kopi bestilt: 15.06.2020 kl. 17:34 av Gunnar Olai Stavlund

GRUNNDATA

2017/154532-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
20.02.2017 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:232

2018/1044850-1/200 **SAMMENSLÅING**
19.07.2018 09:15 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:15 Bnr:320
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:15 Bnr:321
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:15 Bnr:323
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:15 Bnr:324
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:15 Bnr:325
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:16 Bnr:365
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:16 Bnr:366
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0602 Gnr:16 Bnr:367
Elektronisk innsendt

2019/1068096-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
12.09.2019 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:328

2019/1068118-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
12.09.2019 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3005 Gnr:15 Bnr:327

2020/1713251-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
POSTBOKS 421
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Proffessor Smiths Alle (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 1935102/10768567
Bestilling: B2 2019-09-05 96

Dato
05.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
863337	200	25.7.2019	DELVIS SLETTING FOR ALLE FREMTIDIG UTSKILTE MATF ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602 DRAMMEN	15	322	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING VEDRØRENDE GRØNTAREAL, FELLES INFRASTRUKTUR OG BELYSNING

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
920969798
org.nr./fødselsnr.

1 BAKGRUNN OG PLAN

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune (**"Hovedbølet"**). Som ledd i utviklingen av Proffen Hageby, skal det etter hvert fradeles eiendommer på delfelter i henhold til reguleringsplan for området. Parsell 1 gnr. 15 bnr. 327 og Parsell 2 gnr. 15 bnr. 328 er de to første eiendommene som fradeles.

2 GRØNTAREAL

i) Når alle eiendommene er fradelt, vil det ligge igjen et grøntareal kun på Hovedbølet (**"Grøntarealet"**). Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 1). Som følge av at området er under utvikling kan det være avvik mellom vedlegg og Grøntarealet slik det blir realisert. Rettighetene gjelder Grøntarealet med faktiske grenser som eksisterer når alle eiendommene er fradelt Hovedbølet.

ii) Eiendommene skal ha lik rett til å bruke Grøntarealet.

iii) Eiendommene skal ha rett til å bruke andre omkringliggende grøntarealer som forutsatt i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

iv) Kostnader til drift og vedlikehold av grøntarealene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen, så langt drift- og vedlikeholdsansvar ikke overtas av kommunen.

3 FELLES INFRASTRUKTUR

i) Veiene på Hovedbølet mellom eiendommene skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 2). Kostnader til drift og vedlikehold av veiene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.

ii) Eiendommene gis rett til å ha felles teknisk infrastruktur, så som rør, avløp, installasjoner mv. (**"Felles Teknisk Infrastruktur"**) liggende i grunnen til Hovedbølet. Kostnader til drift og vedlikehold av Felles Teknisk Infrastruktur dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.

iii) Den enkelte eiendom gis rett til å ha egen teknisk infrastruktur (**"Egen Teknisk Infrastruktur"**) i grunnen til Hovedbølet og er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt er ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå i den forbindelse.

iv) Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Egen Teknisk Infrastruktur, skal den enkelte eiendom besørge og bekoste omlegging.

Bokard
Rett kopi pakkeattest

Doknr: 863337 Tinglyst: 25.07.2019
STATENS KARTVERK

v) Eiendommene forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå som følge av arbeidene/handlingene.

4 BELYSNING

i) Det gis rett til å ha felles belysning stående på grunnen.

ii) Kostnader til drift og vedlikehold av felles belysning dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.

5 KOSTNADFORDELING

i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter areal på følgende måte:

Felt	Areal	Prosent
Felt B1.1 (Parsell 1 og 2)	4 663 m²	15 %
Felt B1.2	3 348 m²	11 %
Felt B1.3	3 700 m²	12 %
Felt B1.4	4 526 m²	14,6 %
Felt B1.5	4 300 m²	14 %
Felt B1.6	4 300 m².	14 %
Felt B1.7	6 000 m²	19,4 %
Total	**30 837 m²**	**100 %**

ii) Arealene for andre delfelter enn B1.1 er estimater og kan bli endret. Hvis endringene av areal er betydelige skal kostnadsfordelingen justeres ved addendum til denne erklæringen, som skal tinglyses på Hovedbølet.

6 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.

ii) Erklæringen skal ikke hefte på eiendommene som fradeles Hovedbølet. Ved fradeling bortfaller erklæringen for den fradelte eiendom. Erklæringen skal slettes fra eiendommene etter hvert som eiendommene fradeles Hovedbølet. Når alle eiendommene er fradelt, vil erklæringen følgelig kun være tinglyst på Hovedbølet.

Dok. ref.:

7 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over Grøntareal, datert 25. april 2019.
2. Skisse med oversikt over Felles Teknisk Infrastruktur, datert 26. februar 2019.

8 SIGNATUR

Oslo, den 10. juli 2019

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Tonje Rismo

i henhold til fullmakt

TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS
Org.nr. 912 352 331 EM1 Hoddmås

LINN CECILIE BERGSTAD
Eiendomsmegler MNEF

Dok. ref:

VEDLEGG 1

Vedlegg 1.

Arealanvisningene er ikke endelige

Felt B1.4:
A Bolig leiligheter bygg A
B Bolig leiligheter bygg B
C Bolig leiligheter bygg C

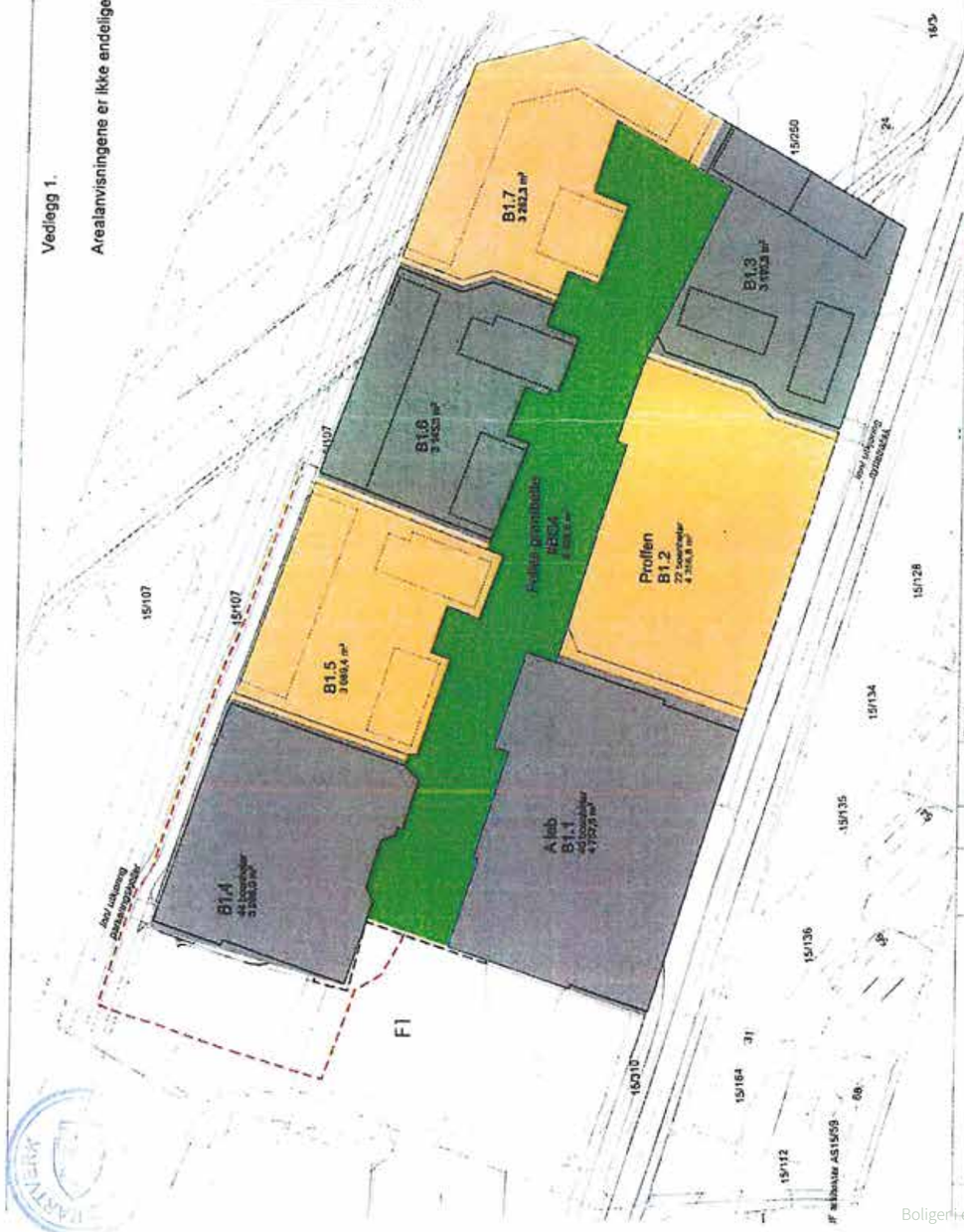
Felt B1.2:
E Bolig rekkehus rekke E
F Bolig rekkehus rekke F
G Bolig rekkehus rekke G

F1 Friområde

BG#4 Allmenn tilgjengelige arealer (Bestemmelsegrense 4)

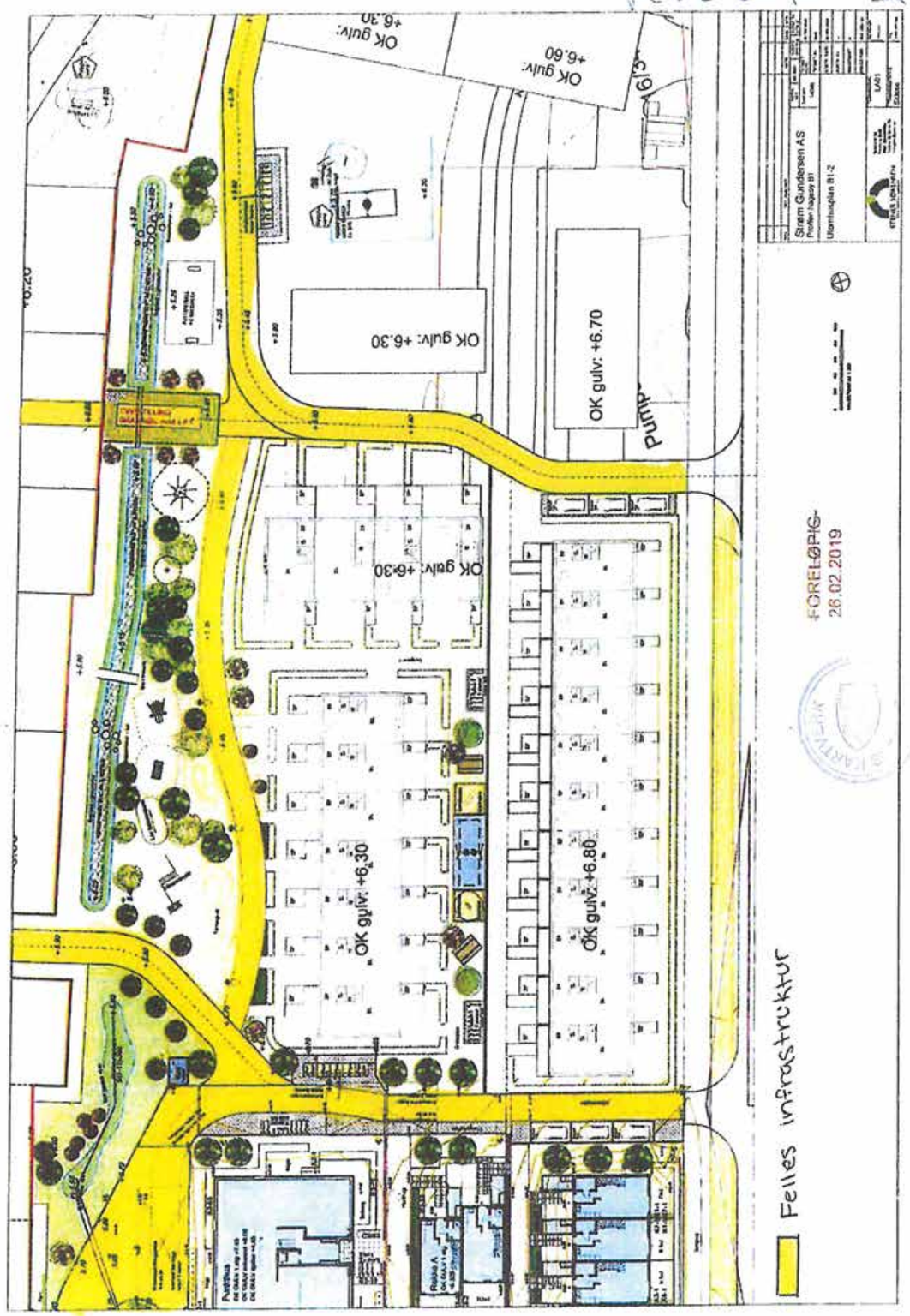
Tiltaksgrense

Skisse 25.04.19



Prosjekt: Proffen Hageby
Tegningsnavn: Rammesøknad
Tittel: Avgrensningsplan
Dato: 12.04.19
Målestokk: 1:1000
Tegningsnr: F01

VEDLEGG 2



Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
POSTBOKS 421
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Proffessor Smiths Alle (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 1935107/10768593
Bestilling: B2 2019-09-05 97

Dato
05.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
863349	200	25.7.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602 DRAMMEN	15	322	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING VEDRØRENDE PARKERING

Innsender iht. følgebrev/-innsender ikke oppgitt:
920967798
org.nr./fødselsnr.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

2 PARKERING

i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til midlertidig parkeringsplass som ligger på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("**Hovedbølet**") (Vedlegg 1). Retten til midlertidig parkeringsplass gjelder frem til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til den permanente parkeringskjelleren som er planlagt på felt B1.4 (og/eller B1.5) foreligger ("**Naboeiendommen**"). Parsell 1 og 2 vil da få rett og plikt til å bytte parkeringsplass slik at den midlertidige parkeringsplassen bortfaller på det tidspunkt det gis tillatelse til å bruke den permanente parkeringskjelleren.

ii) Bruk av parkeringsplassene i den permanente parkeringskjelleren reguleres i vedtektene som vil gjelde for parkeringskjelleren i sameiet på Naboeiendommen.

iii) Drift og vedlikehold av den midlertidige parkeringsplassen og den permanente parkeringskjelleren deles likt mellom brukerne.

3 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.

ii) Erklæringen skal slettes fra Hovedbølet når Naboeiendommen er fradelt Hovedbølet og brukstillatelse for den permanente parkeringskjelleren er gitt. Erklæringen vil da kun være tinglyst på Naboeiendommen.

4 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over parkeringsplass, datert 5. april 2019.

Doknr: 863349 Tinglyst: 25.07.2019
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

5 SIGNATUR

Oslo, den 10. juli 2019

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Tonje Rismo
i henhold til fullmakt

KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS
Org.nr. 912 352 331

EMI Hodum AS

Dok. ref.

VEDLEGG 1



Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
POSTBOKS 421
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 61-20-9013 (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 2188212/12911542
Bestilling: C3 2020-06-16 (8) 24

Dato
16.06.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1068272	200	12.9.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	15	322	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM OFFENTLIGRETTSLIGE VILKÅR

Doknr: 1068272 Tinglyst: 12.09.2019
STATENS KARTVERK

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015 ("**Reguleringsplanen**"). Denne erklæringen sikrer de rettigheter og forpliktelser Reguleringsplanen forutsetter som vilkår for utvikling av parsellene.

2 PARKERING

i) Parkeringsplass sikres ved at Parsell 1 og 2 gis rett til midlertidig parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("**Hovedbølet**"), frem til kommunen gir brukstillatelse til permanent parkeringskjeller på felt B1.4 (og/eller B1.5) ("**Naboeiendommen**") (Vedlegg 1). Den midlertidige parkeringsretten faller bort så snart det er gitt brukstillatelse til parkeringskjelleren på Naboeiendommen. Rettighetshaver plikter da å fraflytte parkeringsplassen uten varsel og uten vederlag.

ii) Parsell 1 og 2 skal til enhver tid ha rett til parkeringsplass iht. krav om parkeringsdekning og -vilkår i Reguleringsplanen.

3 GRØNTAREAL OG FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke grøntareal på Hovedbølet, som angitt på vedlagt kartskisse (Vedlegg 2).

ii) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke felles utomhusarealer som ligger på Parsell 1 og 2 (Vedlegg 3)

4 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 322 ("**Hovedbølet**") i Drammen kommune.

ii) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**") og gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune.

iii) Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

Rett kopi bekreftes
Bente Gunnlussen Berge
Rett kopi bekreftes

5 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over midlertidig parkering, datert 5. april 2019
2. Skisse med oversikt over grøntareal, datert 25. april 2019.
3. Skisse med oversikt over felles utomhusareal på Parsell 1, datert 23. oktober 2018.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dok. ref.:

6 SIGNATUR

Oslo, den 11.09.19

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Morten Austestad
Styrets leder

Eyvind Skaar
Styremedlem

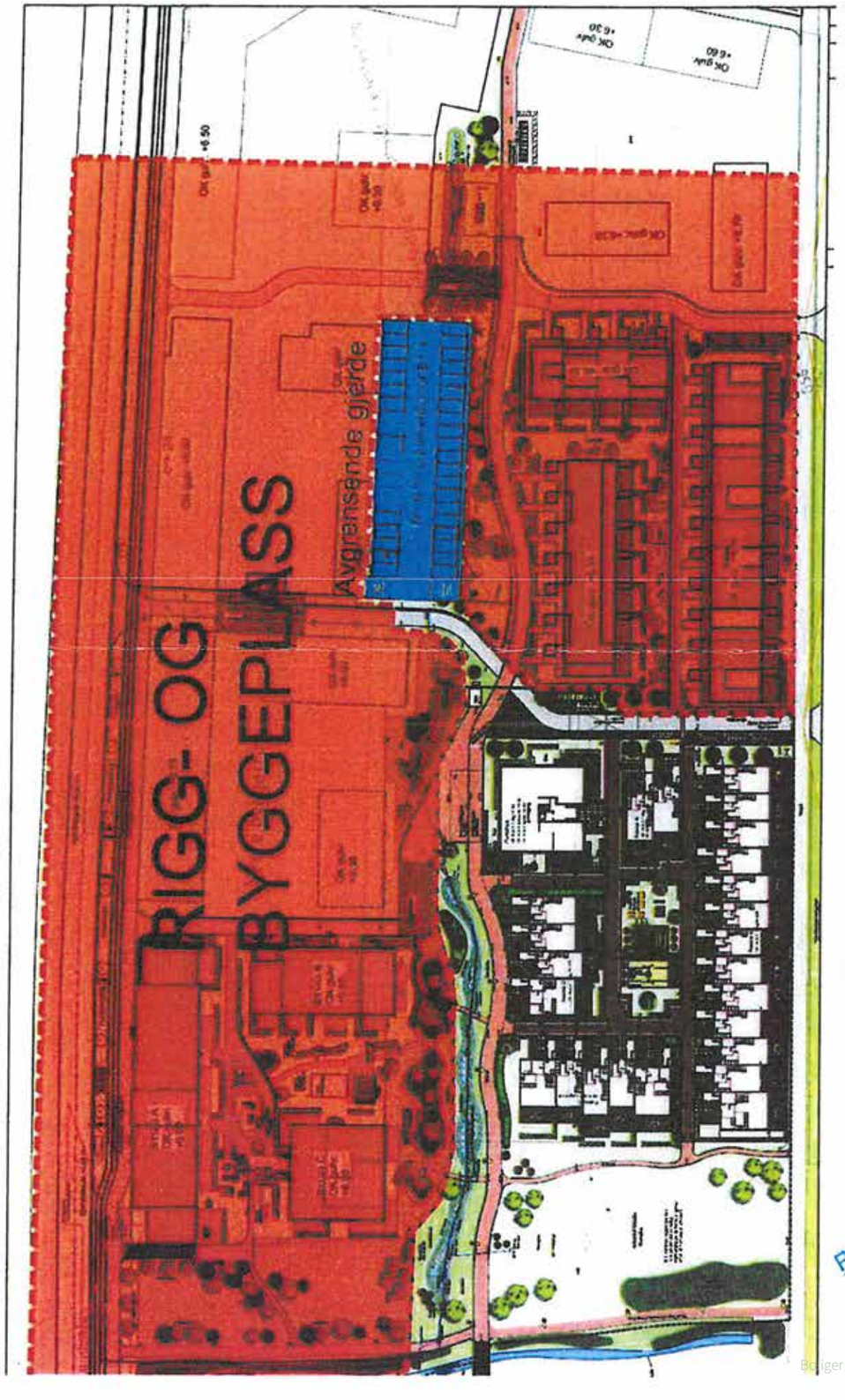
KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS / Eiend.megler 1 Modum
Org.nr. 912 352 331

PER ØYVIND BOLSTAD
Eiendomsmegler MNEF

TONE STRØM ANDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

▸ 3/3



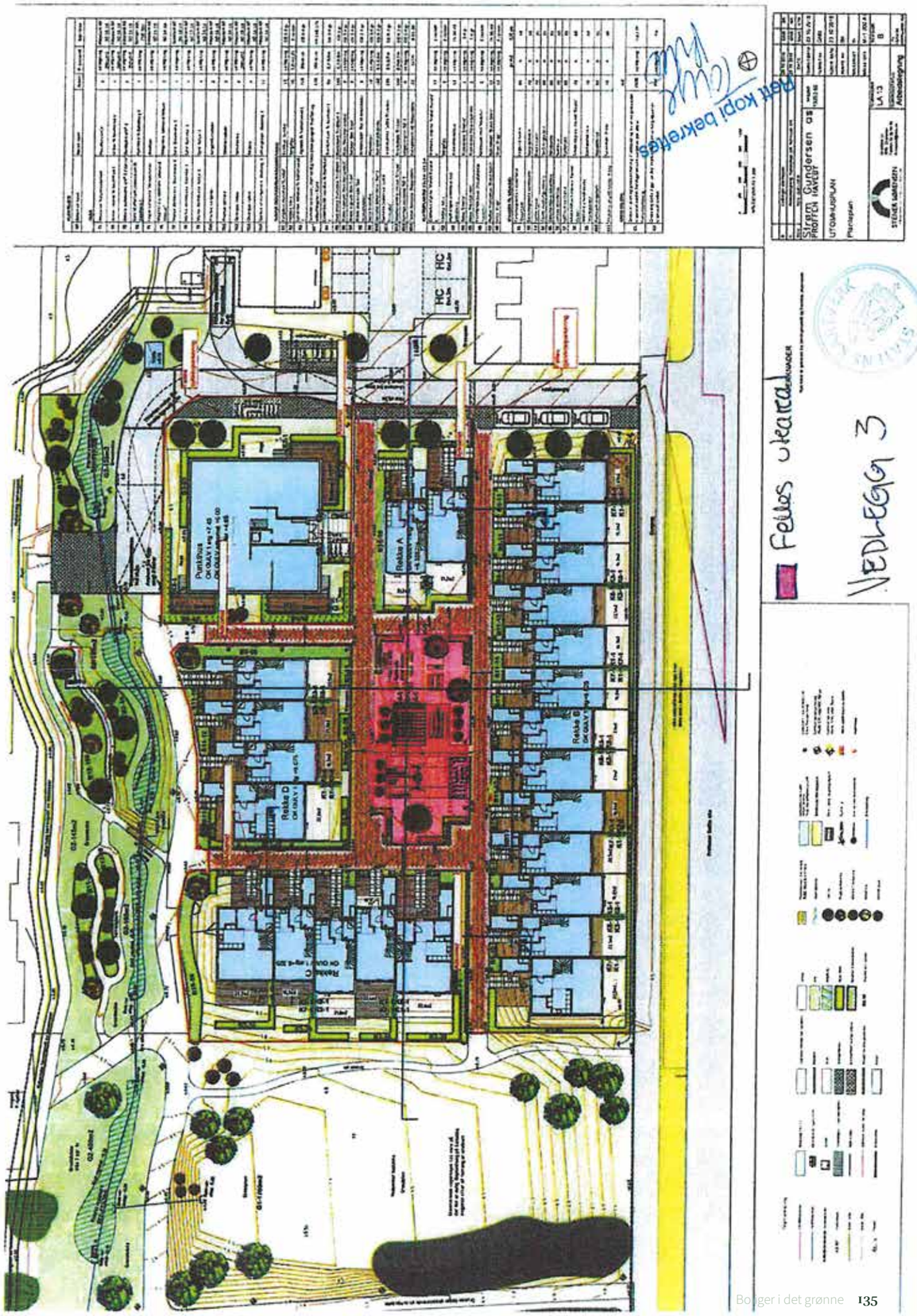
VEDLEGG 7

Rett kopi bekreftes



VEDLEGG 2

Rett kopi bekreftes



KONTAKT

MEGLER

Gunnar Olai Stavlund - Eiendomsmegler MNEF
gunnar@stavlund.no
91 35 31 25 / 69 30 24 50

STAVLUND

UTVIKLER

BANE NOR EIENDOM

Idé og design lemon.no
3D rift.no
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.

proffenhageby.no

BANE NOR
EIENDOM