

Æ

Høvik skolevei 14B

1363 Høvik · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	160
Kort om oss	397

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Høvik skolevei 14B, 1363 Høvik

MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 83 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 0 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærom: 440 kvm, Bruksareal: 471 kvm

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

ANTALL SOVEROM

7

BYGGEÅR

1896

TOMT

Eiet tomt 3388 kvm

PRISANTYDNING

22 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 22 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 570 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 22 800 000,-))

kr 571 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 23 371 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 23 388 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 38 080,94 pr. år

EIER

Olav Øystein Nerheim Peter Christian Nerheim Gina Marie Nerheim Oda Sofie Nerheim Olav Kjartan Nerheim

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Høvik skolevei 14B, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Høvik skolevei 14B er en attraktiv og innholdsrik enebolig over 3 plan med en praktisk hybeldel. Boligen ligger i tillegg i et meget ettertraktet, hyggelig og svært barnevennlig boligområde med umiddelbar gangavstand til skoler, barnehager, offentlig transport m.m. Fra boligen er det også kort vei til Bekkestua sentrum som byr på alle fasiliteter og servicetilbud, samt skoler, barnehager, Oslo International School, T-bane m.m. Sandvika sentrum er også en kort kjøretur unna med kjøpesentre, treningssenter, kino, bibliotek, spisesteder m.m.

Boligen har en fin, familievennlig planløsning over 3 plan med en gjennomgående god standard både innvendig og utvendig.

Tomten er også romslig og det er gode solforhold på eiendommen.

Det er mulighet for å dele både boligen i to og tilsvarende tomten i to. Du har også ytterlige muligheter til å leie ut to enheter.

KORT OM BOLIGEN:

- **HERSKAPELIG OG FLOTT ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED UMLEIELEILIGHET**
- **EN UNIK MULIGHET**
- **HELE 471 (BRA)**
- **TOMT PÅ 3388 KVM**
- **MULIGHET FOR Å DELE BÅDE BOLIGEN OG TOMTEN I TO.**
- **MULIGHET TIL Å LEIE UT TO ENHETER.**
- **7 SOVEROM**
- **4 BAD**
- **HYBEL**
- **SVÆRT BARNEVENNLIG OG ETTERTRAKTET BELIGGENHET**
- **UTEN GJENNOMGANGSTRAFIKK**

- RIKELIG MED OPPBEVARINGSMULIGHETER
- 2-3 MIN GANGAVSTAND TIL BÅDE BARNE- OG UNGDOMSSKOLE
- BUSSHOLDEPLASS I UMIDDELBAR NÆRHET (2-3 MIN I GANGAVSTAND)
- KORT GÅAVSTAND TIL POPULÆRE HØVIKVEIEN KJØTT & KOLONIAL (SØNDAGSÅPENT)
- CA. 10 MINUTTERS GANGE TIL BALLERUD GOLFBANE
- KORT AVSTAND TIL BEKKESTUA SENTRUM OG OSLO INTERNATIONAL SCHOOL
- KUN. 5 MIN TIL SANDVIKA SENTRUM
- ELDORADO FOR BARNEFAMILIER

Flott beliggende bolig som inneholder:

Hovedhus (opprinnelig) - kjeller: Teknisk rom og oppbevaring.

Hovedhus (opprinnelig) 1.etg (Med hybel): Stue, bad, trapperom
Hybel: Stue/kjøkken, bad, sov og gang.

Hovedhus (opprinnelig) 2.etg: Soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6 og trappegang.

Mellombygg: Kjøkken, kjølerom, WC, vaskerom, omklodning, vindfang og hall m. trapper.

Nybygg Kjeller: Stue / kjøkken, bad og teknisk rom.

Nybygg 1.etg: Stue og spisestue.

Nybygg 2.etg: Soverom 1, soverom 2, bad og trappegang.

Parkering: Det er parkering i garasje/carport på ca. 75 kvadratmeter. Garasjen har krypkjeller.

Lagring: Boligen har enorme mengder lagringsplass i boder og krypkjeller.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, veletablert og hyggelig boligområde på Høvik, innerst i blindvei. Her finnes det barn i alle aldre og området er kjent for å ha et trygt og godt bomiljø. Fra boligen er det umiddelbar gangavstand til skoler med bla. 2 min. gange til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole. Det er også kort vei til barnehager, tog og buss m.m. Her vil familien bo godt med alle fasiliteter rundt seg. En enklere hverdag, et enklere liv.

Høvik er et eldorado for barnefamilier med kort avstand til alt det en aktiv familie kan ønske seg. I nærområdet finnes tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort kjøretur unna. Flotte Bærumsmarka tilbyr turområder sommer som vinter.

Er du glad i det maritime livet med båt, bading, strender og turområder langs vannet er det kort vei til Høvikodden, Veritas parken og Kalvøya med tilgang på nettopp badestrender og rekreasjonsmuligheter, samt en rekke båtforeninger. Hennie Onstad kunstsenter byr på kunst og restaurant mens Meny

Høvik, et av Bærums beste matbutikker, er blant nærbutikkene.

Sandvika er kun noen få minutter unna med kjøpesentre, treningssenter, kino, bibliotek, spisesteder m.m. Boligen ligger også sentralt plassert i forhold til Stabekk og Bekkestua som også kan by flere koselige butikker og restauranter/kafeér. På Bekkestua er Oslo International School.

BEBYGGELSE

Området er primært bebygget med villaer og er et veletablert og populært boligområde i Bærum.

TOMT

Eiendommen har en fantastisk tomt på hele 3.388 kvm som er pent opparbeidet med plen, busker og trær, samt drivhus.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med Eie-skilter ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Høvik barneskole i umiddelbar gangavstand fra bolig (Ca. 2 min i gangavstand).

Ramstad ungdomsskole i umiddelbar gangavstand fra bolig (Ca. 2 min i gangavstand)

Høvik barnehage i umiddelbar gangavstand fra bolig (Ca. 2 min i gangavstand)

Trygg start familiebhg. Høvik

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss fra busstasjon Høvik skole i umiddelbar gangavstand fra bolig (Ca. 5 min i gangavstand)

Høvik togstasjon ligger ca. 15 min. gangavstand.

Gangavstand til Gjøannes T-bane stasjon.

Innhold

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Grunnmur og fundament i naturstein og murverk.

Yttervegger: Alle delene av huset har trevegger.

Etasjeskillere: Etasjeskille i treverk og støpt gulv på grunn.

Vinduer: Vinduene er skiftet i eldre del av huset. I ny del er vindu og ytterdør fra byggeår. Vinduene har spalteventiler i karmen.

Drenering: Huset ligger i skrått terreng. Grunnvann vil måtte dreneres rundt huset. Gode muligheter til å få ledet vann rundt og til lavere terreng mot hagen. Drenering og fuktsikring ser ut til å fungere som tiltenkt.

Tak: Sperretak i reisverk eller bindingsverk. Yttertak med båndtekking og betongtakstein.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 440 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 471 kvm

Standard

STANDARD

Dette er en spennende, innholdsrik enebolig beliggende i rolig blindvei, i et meget hyggelig og barnevennlig området.

Kjøkken:

Kjøkken mellombygg: Kjøkken med edeltrefargede fronter og mørk naturstein benkeplate.

Bad/ vaskerom:

Bad 2.etg tilbygg: Bad fra 2001 med flislagte gulv og vegger. Malt panel med downlights. Vegghengt wc med skjult sisterne. Tappevannsrør i PEX ((Rør-i-rør). Dobbel servant. Boblebadekar.

Bad kjeller tilbygg: Flislagte vegger og flislagte gulv. Mekanisk avtrekksventilasjon. Servant, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert wc.

Bad 1.etg. gammelt hus. Flislagt gulv. Veggene har flis lagt på membranplater. Servant, dusjkabinett og badekar. Det er vegghengt wc.

Bad hybel: Gulvet har vinylbelegg brettet opp på vegg og lagt utenpå veggflis.

Vaskerom: Flislagt gulv. Platekledd malte vegger. Oppbevaring i skap. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate.

Toalettrom: Flislagt gulv med mørke fliser. Vegger er flislagt med lyse fliser. Speil på vegg over servant. Mekanisk avtrekksventilasjon. Gulvmontert wc og vegghengt servant.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG3:

- Elektrisk anlegg - Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
- Bad - Kjeller tilbygg - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Bad - 1.etg. gammelt hus. Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ilfm. Registrerte arkivsaker på eiendommen:

Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på Uthus arkivID 22/246. Det foreligger approbert anmeldelse datert 6.9.1992.

Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på Garasje/ carport arkivID 72/422. Det foreligger approbasjonsbetingelser datert 12.4. 1973. Vedlagt

salgsoppgaven.

Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på Tilbygg av bolig m/hybelleilighet ArkivID96/2717. Reviderte tegninger er godkjent og det er utstedt approbasjon med betingelser for tiltaket. Dokumentene oversendt fra kommunen, kan får ved henvendelser til megler.

Tillatelse til utskiftning av vinduer er medtatt salgsoppgaven.

Det er gitt igangsettingstillatelse for tilbygget. Tiltaket var gyldig i 3 år fra 07.12.2007.

Bærum kommune opplyser om at det ikke ligger noen dokumenter i disse sakene 75/480 og 96/2718.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 38 080,94 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.
- Garasjen til Høvik skolevei 14A står med en liten del på denne eiendommen, samt garasjen til Høvik skolevei 13 ser ut til å være plassert nærme tomtegrensen.
- Det går en kraftledning gjennom tomten.

ANNET

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den

digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.

- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Tinglyste servitutter

1896/900089-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST
07.02.1896

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

1902/900125-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
01.10.1902

Fravikelseskjennelse av 22/9 1902 over grunnavståelser til A/S Gommen tresliperi.

1911/900351-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
05.07.1911

Rett for Glommen tresliperi til å krysse bnr.83 med ledning på nærmere angitt måte, m.m.

1930/900318-1/100 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST
04.09.1930

1933/900323-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
11.08.1933

Felles vannledning mellom bnr.83 og 82 m.v.

1947/5416-2/100 SKJØNN TINGLYST
02.10.1947

Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 5 bnr 1

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/367757-2/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
07.05.2013

Rettigheten frafalles i gnr. 16 bnr. 190, 191, 192 og 193 i Bærum kommune.

1977/8703-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
01.06.1977

Ang.byggeavstand til parsell A.

1977/10905-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
01.07.1977

Ang.parsell A av d.e.

1979/11239-2/100 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE TINGLYST
14.06.1979

Bestemmelse om at bnr 1326 skal avgi vederlagsfritt et areal til adkomstvei til bnr 83.

Bestemmelse om garasje og biloppstillingsplass/snuplass.

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201601

(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3024&planidentifikasjon=201601)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.04.2018

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>

Delarealer Delareal 301 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavn H540

Delareal 3 388 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3024&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN

og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 22 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 570 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 22 800 000,-
))

kr 571 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 23 371 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 23 388 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.3 895)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Foto (Kr.6 950)

LØFT FINN.NO 11/8 (Kr.1 350)

LØFT FINN.NO 12.1 (Kr.1 350)

LØFT FINN.NO 22.2 (Kr.1 350)

LØFT FINN.NO 03.05 (Kr.2 425)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)

Markedspakke 1 (Kr.37 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 22 800 000,-) (Kr.228 000)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Totalt kr. (Kr.325 710)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgssoppgaver tilkommer selger.

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

OPPDRAKSNUMMER

36-23-0314

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon

om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr:997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marketa Nigg
Eiendomsmegler

Mob: 97 89 32 08

[/ E-post: mn@ie.no

Ξ

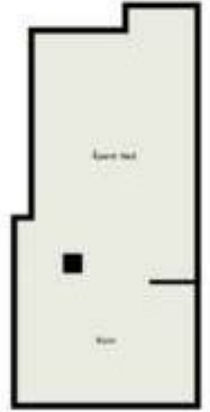
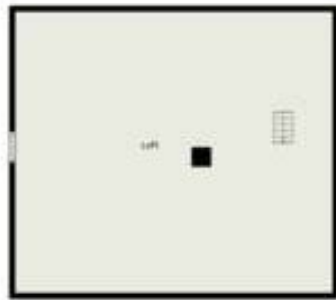
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?























































































































































































































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no







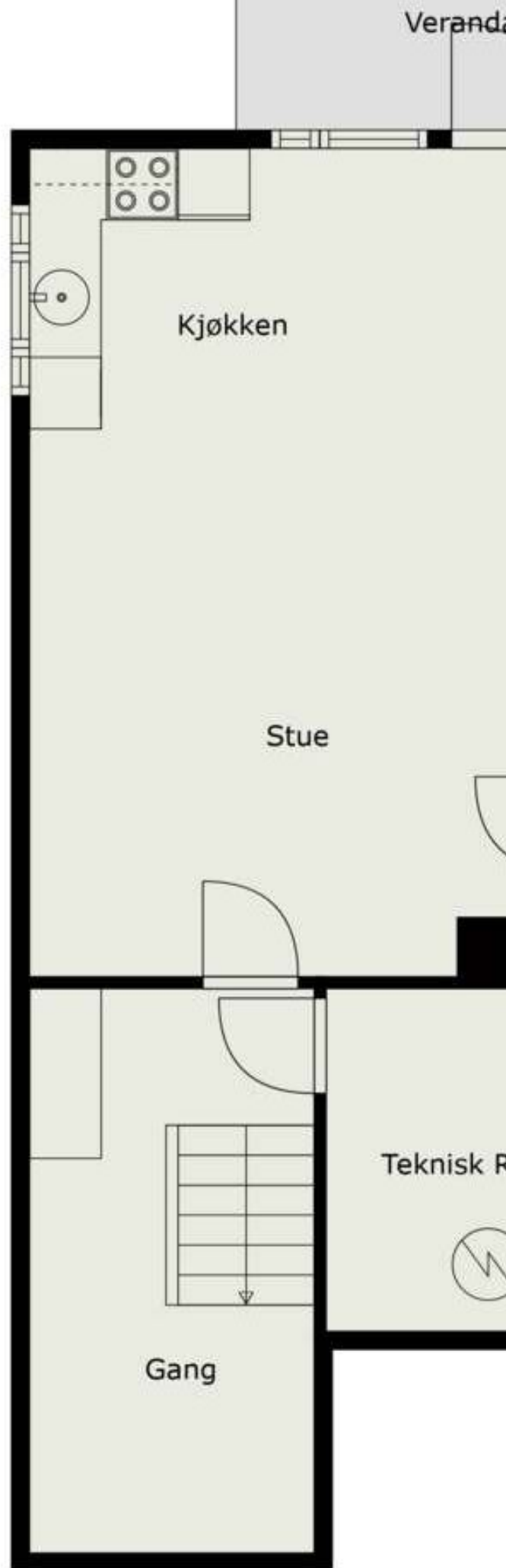


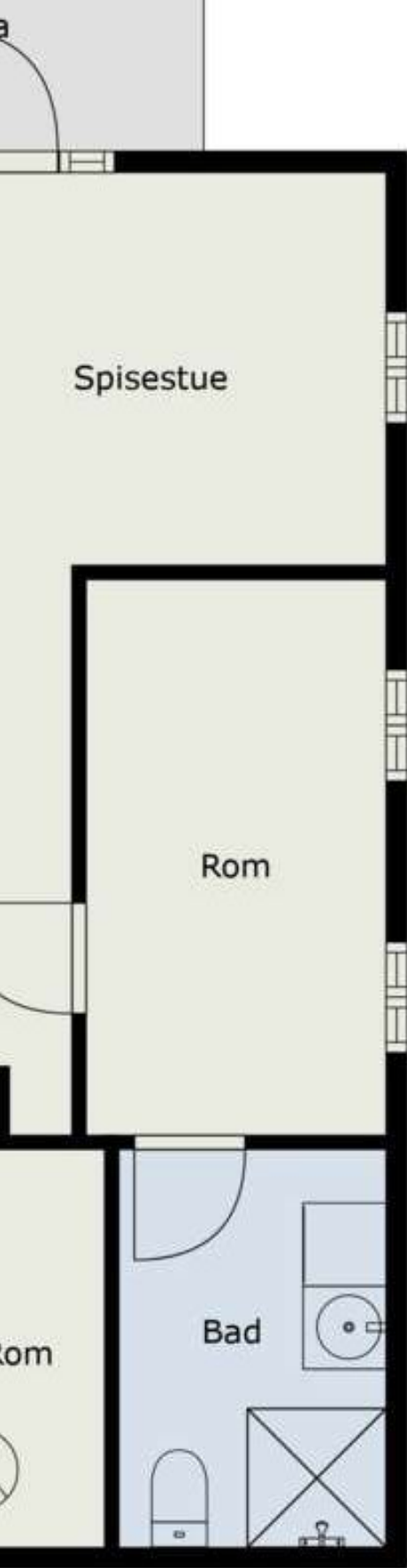










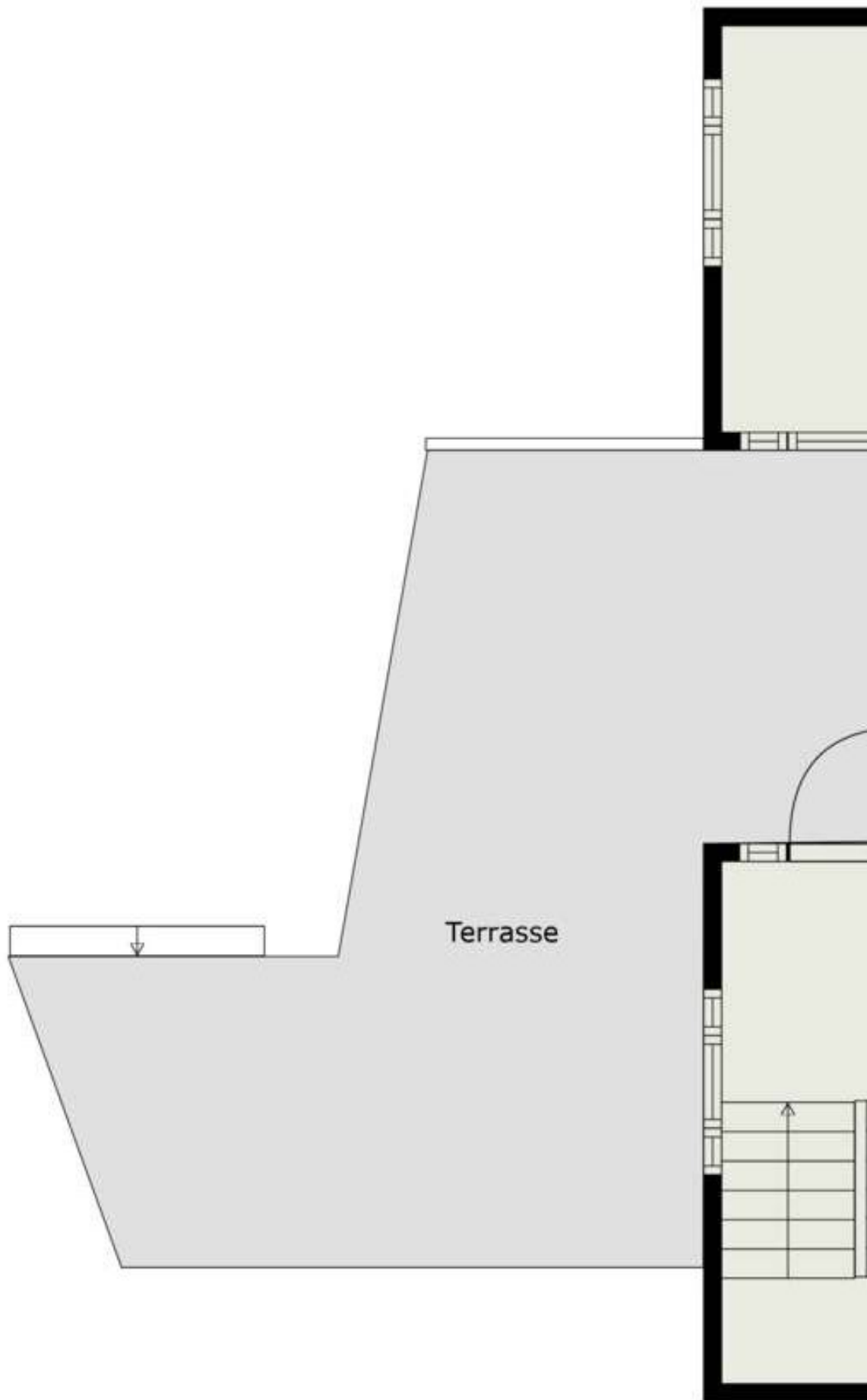


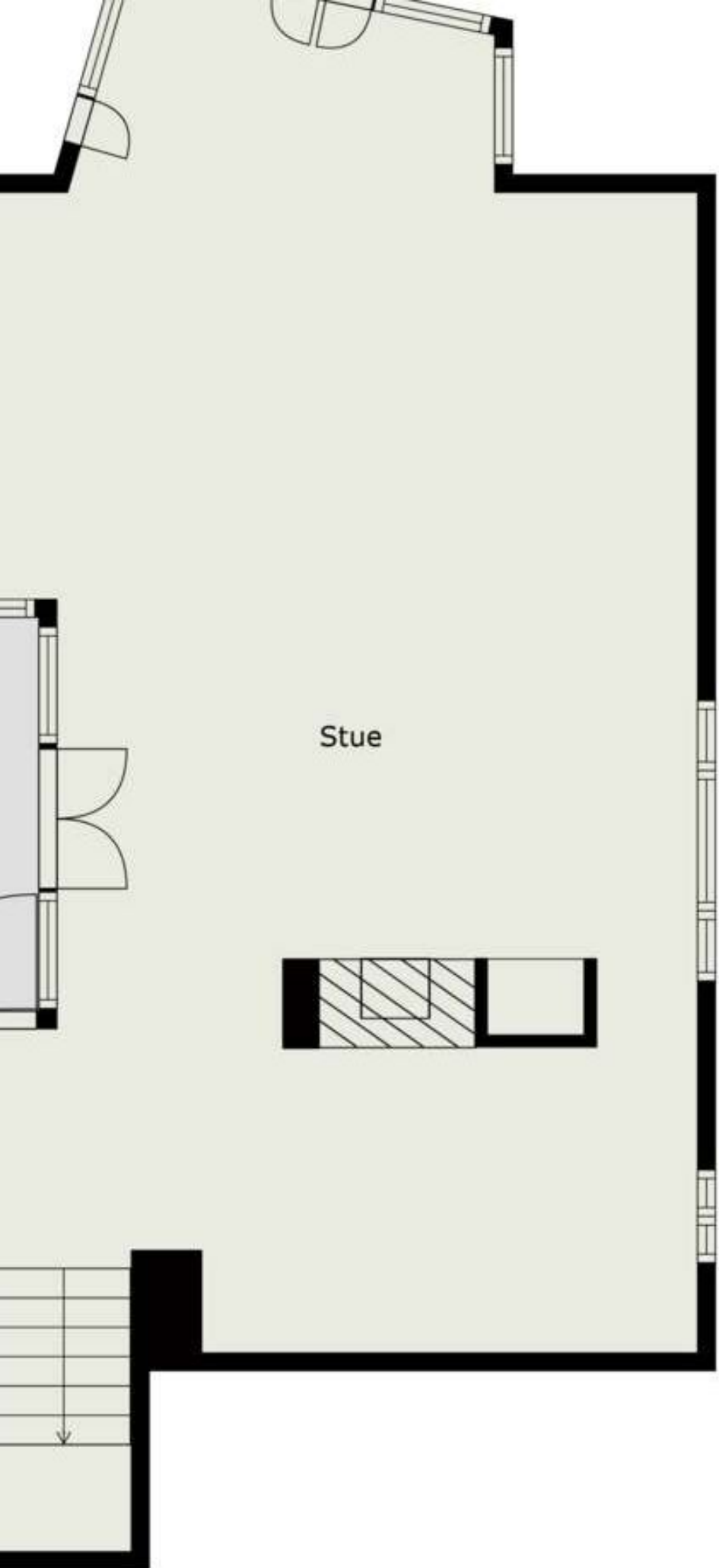
Ga



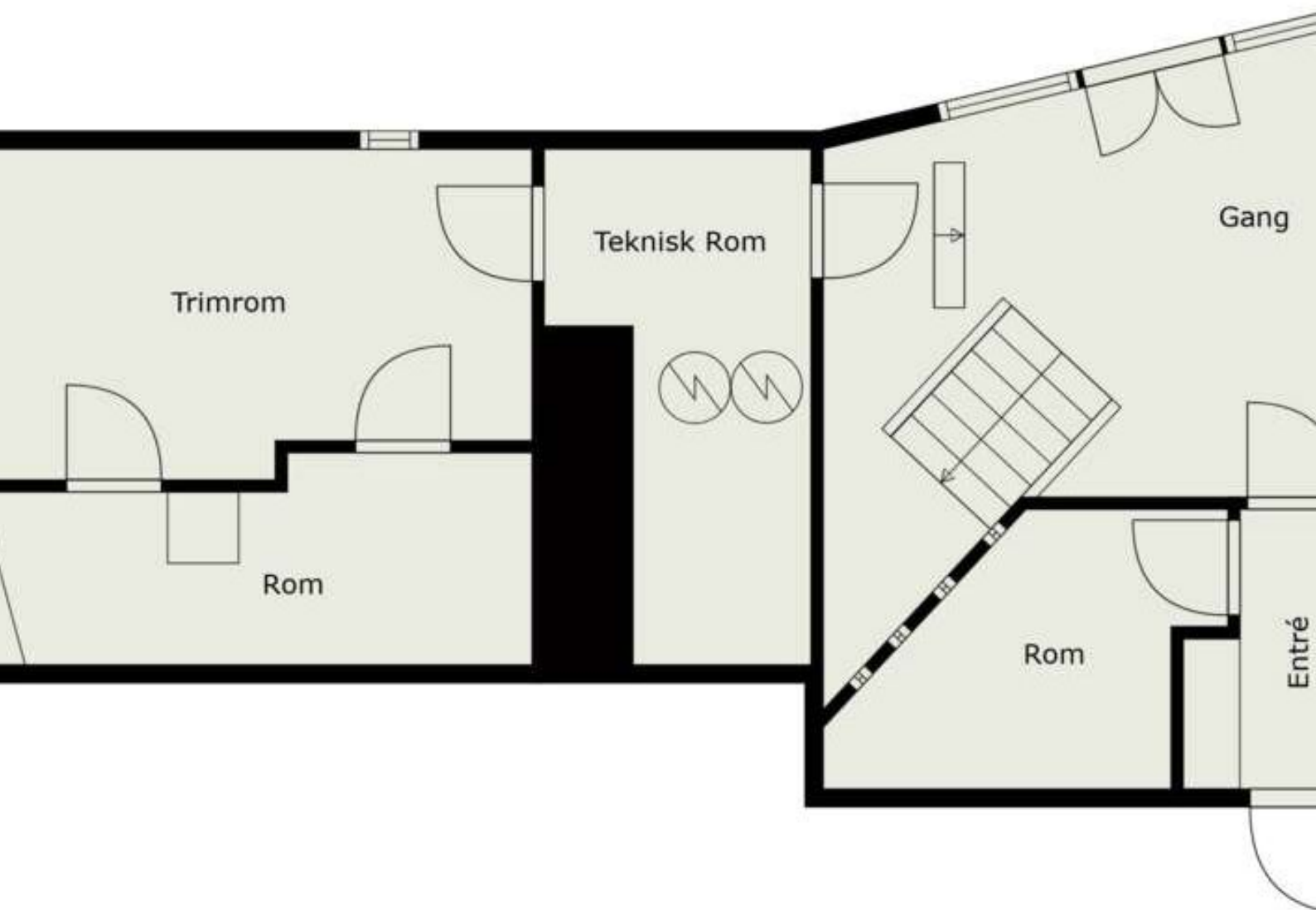
Uteglass

rasje





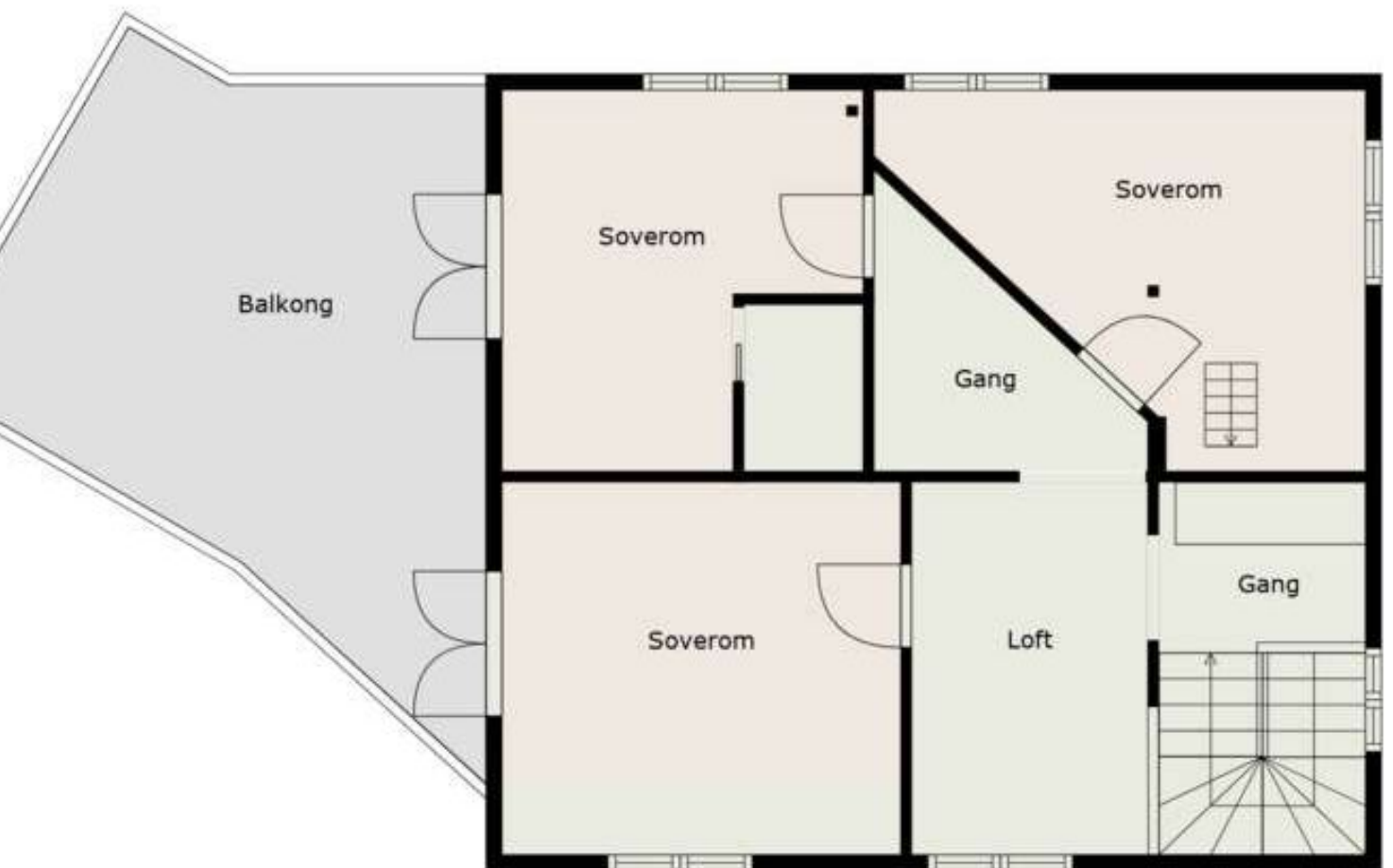
Stue

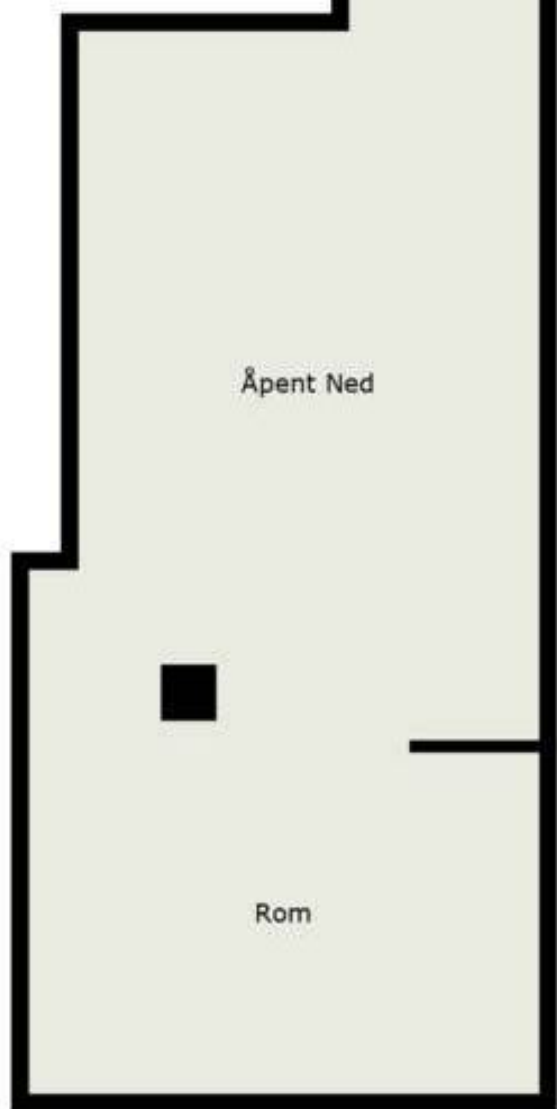












INFORMASJON & DOKUMENTER



BÆRUM KOMMUNE
Bygningsvesenet
Jnr.: 422-72.

Formular A.

Sandvika, 12. april 1973.

Arkitekt Stig Holst,
Fagertunveien 1,
1340 BEKKESTUA

Approbasjonsbetingelser for garasje på gnr. 11 bnr. 83 tomt nr.

./.

Garasjens beliggenhet godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet bilag 2.

Skriftlig rekvisisjon for påvisning av garasjens beliggenhet må sendes bygningsvesenet.

Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av garasjen som skyldes feil ved situasjonsplanen.

~~Garasjen må fundamenteres i ansvar med vedlagte bestemmelser (jfr. tinglyst erklæring datert den)~~

Bygningslov med vedtekter og forskrifter må følges.

Gjeldende bestemmelser for den tekniske utførelse av avkjørselen, se baksiden.

For øvrig bemerkes:

Det vises til Fylkesmannens brev av 2. april 1973. Av brevet fremgår at dispensasjon fra bygningslovens § 70,2 er meddelt.

Vann- og kloakkvesenets og veisjefens betingelser av h.h.v. 7. og 21. august 1972 må etterkommes. Videre må brannsjefens betingelser av 19. februar 1973 etterkommes. Kopi av ovennevnte betingelser vedlegges.

./.

Mur mot nabo må utføres som foreslått av Strandenæs i brev av 14. juni 1972, jfr. vedlagte kopi, stemplet bilag 6.

Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning A-10.

Etasjeskiller mellom garasje og underliggende rom skal være minst i klasse A-30.

Skjemategning av peis i 2 eksemplarer i målestokk 1:20 må innsendes for godkjennelse.

Statiske bregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av bærende konstruksjoner må innsendes.

Byggetillatelse kan meddeles når bl.a.:

Anlegg av avkjørsel må ikke foretas uten etter skriftlig tillatelse av veisjefen i Akershus fylke for riksveier og fylkesveiers vedkommende, og av bygningsrådet i Bærum for kommunale veier.

For den tekniske utførelse av avkjørselen gjelder følgende : På de 2 første meter regnet fra veikant skal avkjørselen ha et jevnt fall 5 cm og den skal videre inntil 50 meter fra den offentlige vei ha maks. stigning (fall) på 1:8.

Avkjørselen skal så vidt mulig legges vinkelrett på veien, og må bygges slik at den fører til minst mulig ulempe for trafikken på den offentlige vei. Radien mellom avkjørselens sidekant og nærmeste kjørebanekant skal være minst 4 meter. Dersom avkjørselen er til garasje eller regelmessig nyttes til bilkjøring, må det utenfor veiområdet opparbeides snuplass på egen grunn. Innretninger og vekster som hindrer sikten ved avkjørselen kan kreves fjernet uten vederlag. Det er ikke tillatt innenfor byggegrensen (jfr. veilovens § 31 hvor annet ikke er bestemt ved reguleringsplan) å plantevekster som kan bli til ulempe for trafikk eller veivedlikehold. Fører avkjørselen over veigrøft langs riks- eller fylkesvei, må det under avkjørselen legges minimum 9" armert betongrør som legges slik at grøftevann får fritt avløp.

Fører avkjørselen over veigrøft langs kommunal vei, vil Bærum veivesen normalt forlange at veigrøften i avkjørselen skal utformes som en hulkil i den asfalterte avkjørsel.

Avkjørsel med tilhørende stikkrenne eller asfaltert hulkil skal holdes vedlike av grunneieren eller brukeren.

Hvis veibanen på grunn av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må eieren eller brukeren selv ordne den nødvendige tilkopling til veibanen.

For øvrig vises det til bestemmelsene i " Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørseler fra offentlig vei " gitt av veidirektoratet den 16. juli 1964 og til veilovens §§ 39-43.

Søknad om dispensasjon fra en eller flere bestemmelser stiles til veisjefen i Akershus fylke hva angår riks- og fylkesveier, men sendes bygningssjefen i Bærum.

For kommunale veier stiles og sendes dispensasjonssøknaden til bygningssjefen i Bærum.

Dispensasjonssøknaden som må være begrunnet, vedlegges en gjenpart og en ekstra situasjonsplan.

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1).....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
 - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
 - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
 - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektursens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

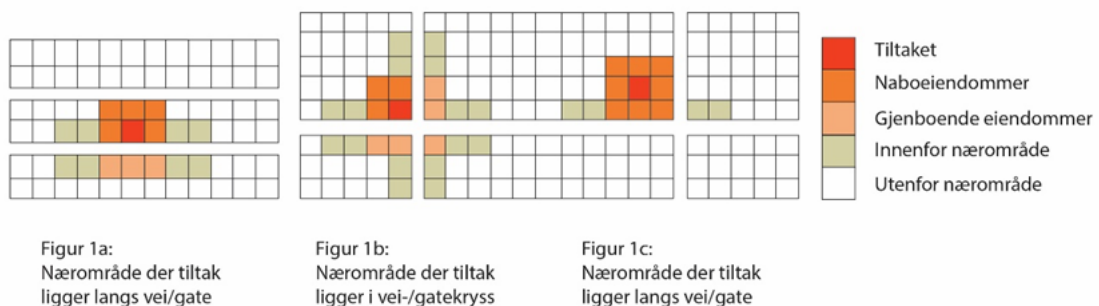
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nabolikheten. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nabolikhet med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærrområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærrområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker adkomst.
- Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
 - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
 - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
 - I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenoprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

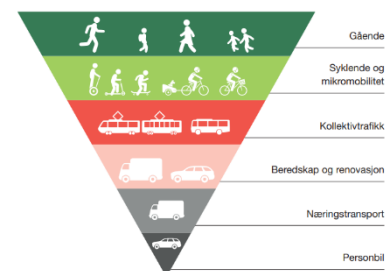
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

- 19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. Funksjonsblanding

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

¹ I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muligjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

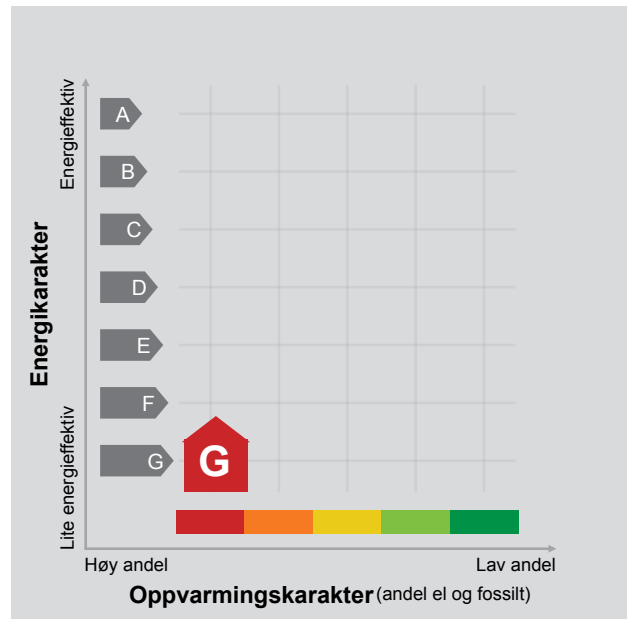
For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

ENERGIATTEST

Adresse	Høvik skolevei 14B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17255177
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	f517916c-74a3-440e-ad83-344ddb3a17af
Dato	07.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	471
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høvik skolevei 14B
Postnummer: 1363
Sted: HØVIK
Kommune: Bærum
Bolignummer:
Dato: 07.06.2023 22:32:18
Energimerkenummer: f517916c-74a3-440e-ad83-344ddb3a17af

Kommunennummer: 3024
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 83
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17255177

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 25: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 26: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 29: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 30: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Vedtatt i Kommunestyret 21.06.2023

Dato for oppdatering i henhold til vedtak: 27.06.2023

INNHold

PLANENS HOVEDINNRETNING	3
SPARE GRØNNE AREALER	3
MØTE BOLIGBEHOVET	3
VEKST MED KVALITET	4
BAKGRUNN OG HENSIKT	4
KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL MED LANGSIKTIG AREALSTRATEGI	6
KLIMA, NATUR OG MILJØ	7
PLANPROSESS OG MEDVIRKNING – KOMMUNEPLANENS AREALDEL	10
KOMMUNEPLANENS HOVEDDOKUMENTER	11
PLANMESSIGE FORHOLD	12
PLANENS BRUK AV HENSYNSSONER OG TEMAKART	12
BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER OG ANDRE AVTALER SOM VIRKEMIDDEL	12
VEKST	13
PLANENS INNHold	21
KLIMA OG MILJØ	21
SENERSTRUKTUR OG VEKSTOMRÅDER	22
GODE BYER OG TETTSTEDER	37
SMÅHUS	42
SOSIAL INFRASTRUKTUR	47
GRØNN MOBILITET	49
KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	57
NATURVERDIER OG BLÅGRØNNE STRUKTURER	60
KYST OG STRANDSONE	64
NÆRINGS LIV	66
LANDBRUK	70
MASSEHÅNDTERING	71
SNØDEPONI	72
SAMFUNNSSIKKERHET	73
KONSEKVENsutREDNING OG ROS-ANALYSE – OPPSUMMERT	79
SAMLET KONSEKVENsutREDNING	79

Planens hovedinnretning

Hovedinnretningen i dette planforslaget har vært å følge opp kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, politiske signaler samt føringene gitt i vedtatt planprogram. Planen søker å sikre en utvikling som bygger oppunder klima- og miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft



Figur 1 Hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og kobling mellom disse og FNs Bærekraftsmål

Spare grønne arealer

Bærum er en presskommune og kommende vekst skal i hovedsak rettes mot Fornebu, Sandvika og Lysaker i tillegg til øvrige prioriterte vekstområder. Ved gjennomgang av gjeldende kommuneplan er det vist at kommunen har tilstrekkelig byggeområder til å sikre vekst gjennom transformasjon av allerede bebygde arealer, samtidig som eksisterende naturområder kan sikres og gjøres mer robuste. En slik strategi støtter opp under en av arealplanleggingens store utfordringer om at fortetting og nedbygging er den største trusselen mot naturmangfold. Når natur og dyrka/dyrkbar mark er bygget ned, er tiltakene irreversible.

I planprogrammet ble klima og miljø fremhevet som overgripende temaer for hele planprosessen og dette gjenspeiler seg i forslag til ny plan. Klima, natur og miljø er løftet frem i planen, både gjennom planbeskrivelsen, bestemmelser og ved utarbeidelse av temakart. Naturområder, grønnsstruktur og ubebygde arealer i kommunen er forsøkt styrket og sikret gjennom tilbakeføring av arealer avsatt til byggeformål til grønne formål eller LNFR (planlovens fellesbetegnelse for områder avsatt til Landbruk, Natur, Friluftsliv eller Reindrift).

Møte boligbehovet

Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 2021) har fokus på utfordringer knyttet til demografiske endringer (sosial bærekraft) og økende ulikhet (økonomisk bærekraft).

Her har kommunen vedtatt delmål om at Bærum har *innbyggere som mestrer eget liv og har god livskvalitet gjennom livet*. Kommunen står ikke bare ovenfor en betydelig befolkningsvekst, men også en endret demografisk sammensetning. LDIPen (Langsiktig drift og investeringsplan) anslår at andelen innbyggere over 80 år er mer enn fordoblet i 2040 sammenlignet med 2018. Økt andel eldre fordrer at samfunnet i større grad blir aldersvennlig for slik å oppfylle en målsetting om at flest mulige skal kunne bo hjemme så lenge som mulig og redusere behovet for heldøgns omsorg. I kommuneplanens arealdel følges dette opp med å tilrettelegge for «aldringsvennlige» boligområder.

Kjennetegn på aldringsvennlig samfunn er i stor grad sammenfallende med overordnede målsettinger om et kortreist dagligliv, gode turområder, at det er enkelt å orientere seg, at det er attraktivt, at boligene har ulike fellesskapsløsninger osv. I Bærum kommune har konseptet - *Det gode nabolag* – vært en tilnærming til dette. I arbeidet med ulike måter å organisere boliger for eldre på, er ønsket konsekvens å motvirke ensomhet, skape trivsel og bidra til at det er mulig å bo hjemme så lenge som mulig. Samtidig åpner prosjekter som dette – særlig det kommunen selv er grunneier – en mulighet til å sikre en andel *rimelige boliger*. Det er et faktum at boligprisene i kommunen er høye, og at unge mennesker sliter med å komme inn på boligmarkedet.

Det er dog utfordrende å sikre slike prosjekter gjennom kommuneplanens arealdel. Planen har en bestemmelse med krav om variert boligsammensetning både i forhold til størrelser og typologier, hvor det videre heter at *alternative boformer og fellesløsninger skal vurderes*. Det er likevel gjennom virkemidler som ligger utenfor plan- og bygningsloven at de gode intensjonene må hjemles.

Vekst med kvalitet

Kommuneplanens arealdel søker å rendyrke arealstrategiens føringer ved å legge til rette for at hovedandelen av veksten kan tas innenfor prioriterte vekstområder og stasjoner, og i tråd med kommunale investeringer for sosial infrastruktur. Attraktive by- og senterområder må utvikles med høyt fokus på omgivelseskvaliteter, gang- og sykkelavstand til hverdagsfunksjoner og nærhet til natur og rekreasjon. Dette vil gjøre det attraktivt å både bo og jobbe i kommunen. Vekst og økonomisk bærekraft avhenger av økonomi, aldersbæreevne, boligbehov i befolkningen og vekst i bo- og arbeidsmarkedsregionene. Planen underbygger muligheten for dette ved å sikre tilstrekkelige arealer til bolig og arbeidsplasser, herunder funksjonsblanding i senterområdene og ivaretagelse av arealer avsatt til næring. Senterområdene vil ha en særskilt rolle for kommende vekst og utvikling, der utforming av gater og byrom skal legge til rette for gode møteplasser.

Bakgrunn og hensikt

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og setter retning for utviklingen av Bærum frem mot 2042. Kommuneplanen i Bærum består av to hoveddeler; kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.06.2021, og kommuneplanens arealdel (denne planen). Samfunnsdelen setter fire overordnede mål for utviklingen av Bærum som samfunn og kommuneorganisasjon, som skal være førende for alle underliggende planer og strategier:

1. Klima- og miljømessig bærekraft; *Bærumssamfunnet er klimaklokt*
2. Sosial bærekraft: *I Bærumssamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter*
3. Økonomisk bærekraft: *Bærumssamfunnet er attraktivt og inkluderende.*

4. Bærum kommune er handlekraftig og innovativ

En «rød tråd» følger fra planstrategien, via kommuneplanen samfunns- og arealdel til reguleringsplaner og videre til byggesak og våre fysiske omgivelser. Detaljeringsgraden øker nedover i hierarkiet.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og er kommunens **overordnede strategiske arealpolitiske styringsverktøy**. Arealdelen er en langsiktig strategisk rammeplan for fremtidig forvaltning av kommunens arealer. Planen skal bidra til å gi forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere, utbyggere, andre myndigheter og interessenter. *Den juridiske arealdelen angir viktige hensyn og forhold som skal følges opp i videre detaljregulering, enkeltsaksbehandling etter planen og gjennom senere bruk, skjøtsel og forvaltning av arealene. (Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2020).*

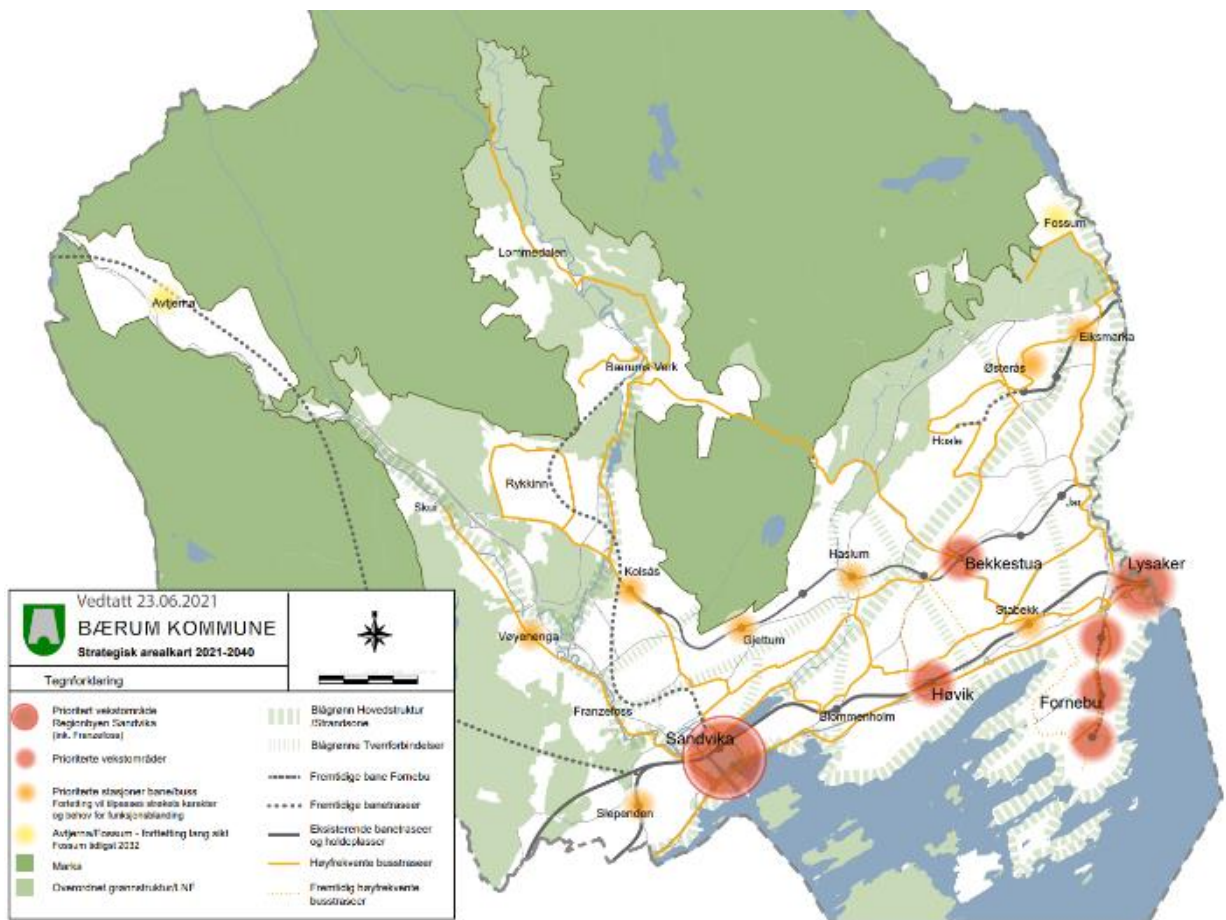


Føringer: FNs bærekraftsmål er lagt til grunn for kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert gjennom planens mål og strategier. Arealdelen bygger videre på mål, føringer og strategier i [kommuneplanens samfunnsdel](#) (vedtatt 23. juni 2021) og [planprogram for kommuneplanens arealdel](#) (vedtatt 09.12.2021). Videre er [Langsiktig drifts- og investeringsplan \(LDIP\)](#) av 1. desember 2021 førende for hovedutbyggingsretning og utbyggingstakt.

Nasjonale, regionale og lokale føringer, som omtalt i planprogrammet er lagt til grunn for arbeidet. Spesielt viktig for arealdelen har vært føringene gitt i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)*.

Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer for arealpolitikken gjennom *Langsiktig arealstrategisk kart* og *arealstrategier* som bygger opp under samfunnsdelens hovedmål. Arealstrategikartet har



Figur 2 Arealstrategisk kart

følgende hovedelementer:

- Hovedstrukturene er marka og sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder, prinsipielt viktige blågrønne korridorer, høyfrekvente kollektivakser (bane, buss og tog) samt områder for fortetting angitt som hovedutbyggingsretninger og prioriterte stasjoner langs høyfrekvente kollektivakser.
- Sandvika, Lysaker, Fornebu, Høvik og Bekkestua videreføres som prioriterte vekstområder, med Sandvika som regionby.
- Østerås, Eiksmarka, Haslum, Gjetlum, Stabekk, Kolsås og Slepanden er prioriterte stasjoner langs skinnegående kollektivtransport (t-bane/jernbane) med høy frekvens på avganger. Dette betyr at Blommenholm, Hauger, Avløy, Gjønnnes, Jar, Ringstabekk og Lijordet ikke er prioriterte stasjoner for fortetting
- Vøyenenga har potensial for tilførsel til bolig mangfoldet i kommunen og vurderes derfor som prioritert stasjon langs høyfrekvent busstrasé.

- Prioriterte stasjoner er områder hvor dagens strukturer og funksjoner ligger til rette for et kortreist dagligliv med gangavstand til de viktigste hverdagsfunksjonene, en senterstruktur og et godt kollektivtilbud.
- Utviklingen av disse vil variere ut fra stedegne kvaliteter og etter behov for funksjonsblanding.
- Høyfrekvente busstraseer er linjer der bussene har 10- minutter avganger i rushtid og 15-minutters ruter utenom rushtid

Klima, natur og miljø

FNs klimapanelts sjette delrapport presentert februar 2022, fremhever viktigheten av bevaring av økosystemer i møte med fremtidens klimaendringer. Klima og økologi må sees i sammenheng.

Bevaring og restaurering av naturlige karbonlagre er blant de beste måtene å motvirke de mest ekstreme klimaendringene på, samtidig som grep må tas for å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp. Et robust naturmangfold og jordbruk er en viktig del av Bærums beredskap gjennom lokal matproduksjon. Intakte naturområder bidrar blant annet til å dempe erosjon, flom og uttørking, regulerer temperatur og renser vann og luft.

Bærum kommune har en begrenset mengde arealer. Arealene skal romme både dyre- og planteliv, mennesker og matproduksjon. Naturmangfoldet utgjør til sammen de økosystemene som er vårt livsgrunnlag og som vi og fremtidige generasjoner er avhengige av at fungerer godt. Bærekraftig forvaltning av arealene krever at man gir naturen egenverdi og setter naturens premisser først. Naturen er ikke et uendelig varelager, vekst må ikke medføre uopprettelig skade.

[Klimastrategi 2030](#) er Bærum kommunes plan for oppfølging av Parisavtalen og omstilling til et lavutslippssamfunn. Klimastrategien følger opp kommuneplanens samfunnsdel sitt hovedmål «Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt» og delmålet «Bærum er et lavutslippssamfunn, hvor det er lett å leve klima- og miljøvennlig». Klimastrategi 2030 har hovedfokus på mål og virkemidler for reduksjon av klimagassutslipp.

1

I 2030 er direkte klimagassutslipp i Bærum redusert med 65 prosent eller mer ift. 2009. I 2050 er Bærum et lavutslippssamfunn.

2

I 2030 er Bærum etablert som en foregangskommune innen sirkulærøkonomi.

I 2030 har Bærum redusert indirekte klimagassutslipp og bidratt til langsiktig karbonlagring i naturområder.

3

I 2027 er Fornebu etablert som et nullutslippsområde.

Klimastrategien har fem satsingsområder som skal prioriteres.

Fra fossil til utslippfri

Snu transporthierarkiet

Fremtidsrettede boliger og bygg

Klimaklok ressursbruk

Fornebu som teknologisk spydspiss

Arealnøytralitet og arealregnskap

Arealbruksendringer (fra natur til vei- og baneprosjekter, bolig- og næringsutvikling med tilhørende infrastruktur) er den største trusselen mot jordbruk og naturmangfoldet.

Isolert sett kan hvert tiltak ha begrenset konsekvens, men summen av alle tiltakene bidrar til stykkevis nedbygging av jordbruk, grønt- og naturområder. Kommunen spiller hovedrollen som planmyndighet gjennom ivaretagelse av jordbruks-, grønt- og naturområder og er derfor pålagt et særlig ansvar for bevaring av verdifulle naturarealer. Arealnøytralitet er et viktig skritt i å bevare Bærum's attraktive boligområder med grønt preg og rike natur- og friluftslivsområder.

Arealnøytralitet er et relativt nytt begrep innen naturforvaltning. I følge Sabima¹ er det viktigste tiltaket for arealnøytralitet å «fortette og gjenbruke natur som allerede er påvirket». I Bærum kommune siktes det inn mot arealnøytralitet ved å:

- Gjenbruke, sambruke og fortette områder som allerede er utbygd fremfor å bygge ned ubebygde areal
- Sikre natur, grønt og jordbruksområder både innenfor og utenfor byggesonen
- Ivareta naturområder innenfor områder regulert til bebyggelse, slik at hundremeterskoger og parker ikke bygges ned
- Sikre grønn infrastruktur i kommunen²
- Legge naturmangfold og jordbruksområder som premissgiver for kommunens arealforvaltning
- Utarbeide arealregnskap etter omforent metodikk.

Kommuneplanens arealdel har hatt ambisjon om å jobbe mot arealnøytralitet. Gjennom planarbeidet har kommunen igangsatt et mer langsiktig arbeid med utvikling av et arealregnskap hvor økt kunnskap og utvikling av metodikk vil være del av arbeidet.

Arealnøytralitet omfatter blant annet muligheten for å benytte seg av kompensierende tiltak dersom verdifulle arealer bygges ned. Kompenserende tiltak for naturmangfold (økologisk kompensasjon) har til hensikt å fysisk erstatte tap av verdifull natur. Forskning³ tilsier at kompensierende tiltak gjennom for eksempel restaurering er svært komplekst, og at det ikke fullt ut kan kompensere for arealer som bygges ned/går tapt. Økologisk kompensasjon må kun benyttes dersom det ikke finnes andre løsninger.

Kommunens mål om nullutslipp

Kommuneplanens langsiktige arealstrategi fastsetter at Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua skal utvikles med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arenaer for innovative og bærekraftige klimaløsninger.

¹ [Sabima](#)

er en miljøorganisasjon som jobber for å stanse tapet av naturmangfold.

² Med grønn infrastruktur menes her nødvendige forbindelser mellom naturtypelokaliteter; store, sammenhengende grøntområder som fungerer som trekkvei, spredningskorridor og leveområder for en rekke arter, men som ikke nødvendigvis inngår i en definert naturtype.

³ <http://www.merces-project.eu/>

Kommunens definisjon på nullutslipp

Forståelsen av hovedmål 3 i klimastrategien «etablere Fornebu som nullutslippsområde» tar utgangspunkt i ZEN (Zero Emission Neighbourhoods) sin definisjon av nullutslippsområder. Den innebærer at utslipp av klimagasser knyttet til utvikling og bruk av et avgrenset område, skal gå mot null over analyseperioden. Analyseperioden referer her til estimert levetid for områdets bygg og infrastruktur på hhv 60 og 100 år.

For at klimagassutslippene fra området skal gå mot null over levetiden må det iverksettes både klimagassreducerende og klimakompenserende tiltak. Alle utbygginger i dag genererer klimagassutslipp. Jo flere klimagassreducerende tiltak man gjennomfører, jo færre kompenserende tiltak vil det kreves for å gå mot null. Klimagassreducerende og kompenserende tiltak som er omfattet av Zens definisjon av nullutslippsområder er inkludert i klimastrategi 2030. For å realisere nullutslippsmålet må dermed tiltakene i Klimastrategi 2030 gjennomføres i praksis på området.

Målsettingen innebærer videre at kommunen frem mot 2027 sikrer seg ressurser, systemer, metodikk og verktøy for at man i 2027 har tilstrekkelig kompetanse og oversikt til å gjøre de gode prioriteringene.

Klimastrategi 2030 har løftet frem Fornebu som pilot for nullutslippsmålet. Kunnskap og erfaring skal deretter overføres til resterende områder omfattet av arealstrategien om nullutslipp.

Planprosess og medvirkning – kommuneplanens arealdel

- Oppstart av planarbeid ble varslet i desember 2020
- Forslag til planprogram lå ute til høring sommeren/ høsten 2021.
- Kommunen mottok innspill til hva som bør være sentrale temaer/ problemstillinger i kommuneplanen, innspill til ulike fagområder samt ønsker om endret utnyttelse/ arealbruk.
- Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 15.12.2021. De generelle innspillene ble vurdert og kommentert fram mot vedtak av planprogrammet og/ eller hensyntatt i foreliggende planforslag.
- Arealinnspillene er vurdert i flere trinn. I [kommunestyret](#) 02.03.2022, sak 011/22, ble om lag 1/3 av arealinnspillene avvist på bakgrunn av en «grovsiling». Arealinnspill ble avvist dersom de var i klar motstrid med vedtatt arealstrategi og/ eller de ble avvist som følge av politiske vedtak. Disse innspillene er derfor ikke behandlet i den videre prosessen.
- Øvrige arealinnspill har vært konsekvensutredet (KU), gjennomgått i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)⁴ og vurdert i det videre arbeidet.

Som del av kommuneplanarbeidet har det vært gjennomført fire tematiske seminarer med Planutvalget, hvorav tre har blitt strømmet på kommuneTV og er tilgjengeliggjort for allmennheten⁵. Alle presentasjoner ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

Temaene for seminarene har vært:

- 25.01.2022; Plan og bygningsloven – skillet mellom juss og politikk, Vekst, vekstpotensial og vekstgrenser
- 08.02.2022; Vekst med kvalitet, Grønn mobilitet, Næringsliv
- 08.03.2022; Naturverdier og kulturminner, Småhus
- 19.04.2022; Næringsliv, Vestre Bærum kommune, Varelogistikk, Jordbruk

Videre har det vært aktiv medvirkning med fagadministrasjonen i kommunen, samt enkelte offentlige aktører (særlig innenfor grønn mobilitet).

I høringsperioden ble det gjennomført åpent møte, åpne kontordager, politisk høringsmøte, digitale høringsmøter med interessegrupper og organisasjoner, og dialogmøte med parter som var berørt ved omgjøring av arealer fra byggeformål til grønnstruktur eller LNFR. Det ble totalt avholdt 8 medvirkningsaktiviteter.

25.oktober 2022	Åpen kontordag
25.oktober 2022	Åpent høringsmøte
27.oktober 2022	Politisk høringsmøte
8.november 2022	Åpen kontordag
8.november 2022	Særmøte med velforeninger og interesseorganisasjoner
23.november 2022	Om barn, unge og aldersvennlige områder
1.desember 2022	Forslag til omdisponering av arealer – direkte berørte parter

⁴ Med bistand fra Asplan Viak

⁵ [Dokumenter og lenker til kommuneTV under «Møter i Planutvalget->Seminar»](#)

Det har kommet **139** høringsinnspill til planforslaget, og 12 innsigelsespunkter fra hhv. Statsforvalteren, Viken Fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Ved vedtak av planen står fremdeles 2 innsigelsespunkter knyttet til parkering og utnyttelse. Bestemmelsenes punkt 17.1-17.14 og 19.2.2 er derved unntatt rettsvirkning i påvente av mekling.

Kommuneplanens hoveddokumenter

Arealdelen av kommuneplanen består av følgende hoveddokumenter:

- Planbeskrivelse
- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer

Planens bestemmelser gir føringer for kommende planarbeid og for byggesaker der hvor mer detaljerte planer ikke er utarbeidet eller hvor disse er mangelfulle. Bestemmelsene angir både et ambisjonsnivå for utviklingsområder samtidig som de angir juridiske saksbehandlingsregler for plan- og byggesaker. Arealstrategiene er angitt som bestemmelsenes *hensikt*, og angir de overordnede føringene for fremtidig arealbruk i kommunen, og som oppfølgende planer og tiltak skal bygge oppunder.

Planbeskrivelsen vedtas som del av det juridiske planmaterialet og utdyper planens innhold og intensjoner, og skal brukes i forståelsen av planen, og tolkning av bestemmelser.

Til arealdelen vil følgende aktsomhetskart som del av planen. Disse er å finne i Bærumskart:

- Støysoner
- Luftforurensning
- Flom og skred
- Sekundære flomveier
- Høyspenningsanlegg

Det vedlegges også følgende temakart som del av planen. Disse er også å finne i Bærumskart:

- Plan for sykkelveinett
- **Mobilitetssoner (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)**
- Veikategorier for byggegrenser og avkjørsler (Holdningsklasser)
- Grønnstruktur og naturverdier
- Kulturminner og kulturmiljø
- Dyrket og dyrkbar mark
- Stille områder

Planmessige forhold

Planens bruk av hensynssoner og temakart

Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for videre regulering, enkeltsaksbehandling og oppfølging, eventuelt med hjemmel i sektorlovverket. De skal vise viktige hensyn og interesser uavhengig av hvilket arealformål som gjelder i et område og kan være knyttet til naturgitte eller lovregulerte forhold som gir direkte begrensninger for arealbruken, eller til krav til kvalitet og utforming gitt i bestemmelser til hensynssonene.

En rekke av hensynssonene gir etter plan- og bygningsloven kun mulighet til angivelse av retningslinjer. Dette gjelder spesielt forhold knyttet til naturverdier, blågrønne strukturer, LNFR og kulturminner. Dette er verdier hvor nedbygging, riving eller omdisponering gir irreversible konsekvenser.

Det er i denne kommuneplanen valgt å benytte kombinasjon av hensynssoner og temakart for noen av temaene i arbeidet. Intensjonen har vært å løfte frem viktige verdier og tydeligere forankre disse i kommuneplanens arealdel.

For at temakartene skal kunne kobles til bestemmelser i planen, må de vedtas som «statiske» kart – det vil si at kartene får en sterkere juridisk binding, men de kan ikke oppdateres løpende med nye registreringer. Det vil si at nye registreringer kun blir oppdatert hvert fjerde år/ved rullering av kommuneplanen. Eventuelt må kommunen gjøre særskilte vedtak dersom kartene skal oppdateres mellom revisjonene av KPA. Det vil derfor være viktig å gjøre oppmerksom på at det kan finnes nye registreringer som ikke ligger i vedtatte temakart.

Temakartene er koblet med bestemmelser til kommuneplanen hvor det settes kartleggings- og dokumentasjonskrav som vil bidra til at disse hensynene blir tydeliggjort ved kommende planer. Det er også forsøkt å stille krav som sikrer at disse verdiene blir bedre ivaretatt i kommende dele- og byggesaker.

Bruk av utbyggingsavtaler og andre avtaler som virkemiddel

Bruk av utbyggingsavtaler er fastsatt i plan- og bygningsloven § 17 og knyttes til tiltak som er nødvendige for gjennomføring av en plan. Her sikres kommunens mulighet til å stille krav som gjør at utbyggerne tar «sin del» av kostnadene til offentlige anlegg, gater, torg, vann og kloakk som er en følge av private utbyggingsprosjekter.

Krav kan stilles til boligstørrelser, til utforming av bebyggelsen (der dette er hensiktsmessig), og for øvrig til etablering av nødvendig blågrønn- og teknisk infrastruktur. Eksempler her kan være gang- og sykkeløsning fra området som skal etableres til et målpunkt i nærheten. Hvilket kvalitetskrav som settes til tekniske løsninger, overflater osv., har betydning for kostnadene.

Arealdelen legger opp som prinsipp at de private utbyggerne enten skal bekoste eller selv utføre alle de fysiske tiltak knyttet til offentlig teknisk infrastruktur som er nødvendig for å realisere et utbyggingsprosjekt.

Plan- og bygningsloven fastsetter reglene for utbyggingsavtaler, bl.a. at det kun kan avtales bidrag til nødvendig teknisk infrastruktur (veier, parker, ledninger, torg osv.) som er nødvendig for å gjennomføre en utbygging. I utgangspunktet er det ikke lov å kreve bidrag til sosial infrastruktur (skoler, barnehager, idrettsanlegg mm). På Fornebu har man fått dispensasjon fra lovverket, slik at kostnader til sosial infrastruktur også er innlemmet i utbyggingsavtalene. Dette

er altså ikke mulig andre steder i kommunen. Andre ønskete kvaliteter/ løsninger kan sikres gjennom privatrettslige avtaler og tinglysninger. For kommunens del er dette særlig aktuelt der kommunen selv er grunneier. Gjennom privatrettslige avtaler som inngås ved salg av eiendommen, kan kommunen for eksempel legge føringer om at en %- andel av nye boliger i et område forbeholdes omsorgs-/ serviceboliger, at området blir en testarena for framtidens/ nymotens eldreboliger, at det legges til rette for delingsøkonomi osv. Planen viderefører kommunens mulighet gjennom *utbyggingsavtale å sikre at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris* (jf pbl §17-3). På denne måte kan kommunen sikre en bredde i boligtilbudet, samt at prosjekter med fokus på sosial og økonomisk bærekraft, fordeles utover i kommunen og i neste instans legger til rette for at særlig eldre kan gjøre en boligkarriere innenfor skolekretsen dersom man ønsker det.

Vekst

Langsiktige vekstgrenser

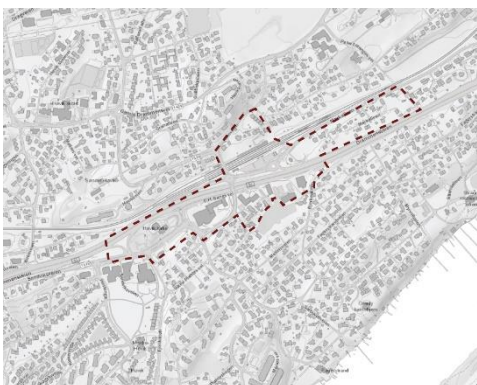
I henhold til føringer gitt i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus er det utarbeidet langsiktige vekstgrenser for vekstområdene Sandvika, Høvik, Fornebu/ Lysaker og Fossum. Disse ble vedtatt ved forrige kommuneplanrevisjon i 2018. Langsiktige vekstgrenser for Høvik er justert i tråd med kommende planarbeid (Høvik) og politiske vedtak. Øvrige vekstgrenser er videreført som før.

De langsiktige vektgrensene indikerer hvor veksten skal skje på lenger sikt (ut over gjeldene planperiode). Hovedhensikten med en langsiktig vekstgrense er å sikre at det både er arealer nok til å håndtere boligveksten fremover og hindre at veksten skjer spredt og uplanlagt på en måte som «spiser» opp grønne arealer og landbruksjord utenfor de definerte vekstområdene.

De langsiktige vekstgrensene er et overordnet styringsverktøy for eksempel til siling av arealinnspill i innledende faser av kommuneplanarbeidet og konkrete vurderinger av vekst i sammenheng med kommuneplanrulleringen.

Vekst innenfor planperioden er vist ved krav om felles plan og fremtidig byggeformål for de områder hvor det tilrettelegges for vekst i kommende planperiode. Der hvor det foreligger en helhetlig plan for utvikling, som på Stabekk, er denne planen førende for videre planarbeid/utvikling.

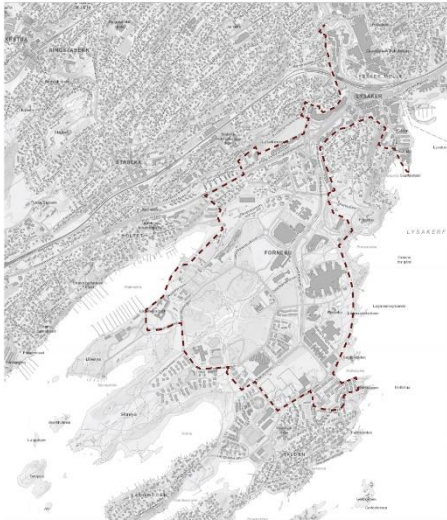
Høvik - endring av langsiktig vekstgrense



Langsiktig vekstgrense for Høvik følger i hovedsak områdene som er definert med krav om felles plan, med en justering av grensen ved Terrasseveien øst for stasjonen som er tatt ut av vekstgrensen. Dette for å imøtekomme innspill fra beboerne i området samt politiske signaler om bevaring av bo- og bygningsmiljø med historisk verdi. Området mellom Snoveien og jernbanen vest for stasjonen er også tatt ut av vekstgrensen.

Det tas høyde for at langsiktig vekstgrense kan justeres som del av planarbeid med Høvik senterområde.

Fornebu – eksisterende vekstgrense videreført



Sandvika – eksisterende vekstgrense videreført



Figur 3 Langsiktig vekstgrense Sandvika - videreført

Fossum – eksisterende vekstgrense videreført



Figur 4 Langsiktig vekstgrense Fossum - videreført

Vekstgrunnlag og -potensial

Forslag til revidert arealdel bygger på vekstforutsetninger gitt i LDIP (Langsiktig drifts- og investeringsplan) som anslår et boligbehov på i underkant av 800 nye boliger per år eller totalt

16 800 nye boliger fram mot 2042. Ved vedtak av LDIP i kommunestyret 1. desember 2021, ble det lagt til grunn at langsiktig befolkningsvekst dempes og langtidsprognosene justeres slik at Bærum planlegger for å ta sin relative andel av veksten i hovedstadsregionen. I dette ligger det at 800 boliger per år er noe høyt og at en vekst på om lag 650 – 800 boliger i året er mer realistisk.

Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at minimum 90 % av denne veksten skje i områder prioritert for vekst, som utgjør prioriterte vekstområder og stasjoner (røde og gule sirkler på arealstrategisk kart). 90 % tilsvarer ca. 12 300- 15 100 boliger.

Når det gjelder vekst i antall arbeidsplasser legges det til grunn en framskriving basert på utviklingen som har vært de siste 15 årene. Som bakgrunn for forrige kommuneplanrevisjon ble det lagt til grunn en årlig vekst på 1 000 nye arbeidsplasser. Veksten siden 2016 og fram til i dag har vært variabel, der det i 2021 viste en nedgang på om lag 2850 arbeidsplasser (antatt grunnet covid), mens det i snitt likevel har vært en vekst på om lag 680 nye arbeidsplasser i året⁶. Med bakgrunn i dette, legges det til grunn at arealdelen bør være tilstrekkelig robust til å kunne tilrettelegge for en årlig vekst på mellom 700 og 1 000 arbeidsplasser. Dette angir et «maksimalt» behov på 14 700- 21 000 nye arbeidsplasser fram mot 2042. Framskrivninger om hva fremtiden bringer basert på utviklingen de siste årene er usikre. Usikkerheten forsterkes av endringer de senere årene som virkninger av covid og hjemmekontor, økt grad av netthandel osv.

I beregningene tas det utgangspunkt i at 85 % (12 500- 17 850 arbeidsplasser mot 2042) av arbeidsplassene er arbeidsplass- og besøksintensive og skal i hovedsak lokaliseres i områder avsatt til dette (Lysaker, Fornebu og Sandvika). De mer arealkrevende arbeidsplassene lokaliseres til næringsparkene. Det er også en betydelig andel arbeidsplasser knyttet til offentlig/ privat tjenesteyting som sykehus, sykehjem, skoler osv, som antas å øke også i områder utenfor de prioriterte vekstområdene. I tillegg kommer opp mot 500 nye arbeidsplasser i tilknytning til ny regional sikkerhetsavdeling på Ila, vedtatt i statlig reguleringsplan mai 2022.

Arbeidsplassveksten er konjunkturavhengig, og det er derfor lagt til grunn en restriktiv linje i forhold til omdisponering av næringsformål, herunder næringsparkene, slik de er avsatt i dagens kommuneplan. Det er viktig å sikre arealer til næring over tid, selv om behovet for næringsareal kan variere fra år til år. Arealtilskudd på næringsiden foreslås løst både ved å effektivisere eksisterende næringsarealer, og ved å tilrettelegge for økt grad av funksjonsblanding i senterområdene.

Potensial for vekst

I Kommuneplanens arealdel 2017-35 var det avsatt tilstrekkelig med potensial for å kunne håndtere forventet vekst i bolig/ arbeidsplasser innenfor allerede avsatte arealformål (bolig-/ sentrums- og næringsformål) og innenfor gjennomføringssone «Krav om felles plan». Fornebu og Sandvika har arealreserver til å dekke en stor andel av estimert vekst.

Denne planen har derfor få endringer ved nye arealer til transformasjon/ fortetting.

LDIPen synliggjør kommunens langsiktige investeringsbehov knyttet til samfunnsservice, slik at kommunen kan sikre at planlagt vekst skjer i takt med utbygging av sosial infrastruktur. Revidert LDIP legger til grunn at Fossum skal skyves ut i tid, for å sikre investeringstakten til kommunen og unngå parallelle investeringer som både er belastende for kommuneøkonomien, men som også kan resultere i at investeringene ikke utnyttes fullt ut. Som del av behandlingen av LDIP ble det også lagt til grunn et behov for å redusere kommunens investeringsnivå med 15 %. Aktuelle tiltak som ble foreslått var; mer arealeffektive bygg, økt sambruk, endringer i tilretteleggingen for utbyggingsområder, en mer aktiv forvaltning av kommunens tilgjengelige eiendommer og bruk av

⁶ [13164: Ansatte, etter region, statistikkvariabel og kvartal. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#)

alternative finansieringsformer, samt noe reduserte satsninger. I tillegg må kvalitetsaspektet og mulighet for utsettelse av enkelte prosjekt vurderes. Mer arealeffektive bygg, økt sambruk og fortetting i vekstområdene bygger alle opp om kommunens arealstrategiske føringer.

Vekstpotensial i Sandvika

Kommuneplanen legger til rette for at minimum 30 % av den samlede veksten for bolig og arbeidsplasser i kommunen legges til Sandvika. Utbyggingspotensialet innenfor arealer avsatt til vekst i Sandvika (inklusive Sjøfronten), tilsvarer i overkant av 5 000- 6 000 boliger og litt i overkant av 5 000 arbeidsplasser. Siden vedtak av forrige kommuneplan, er kun prosjektene i Bjørnegårdssvingen og Elias Smiths vei realisert, og utbyggingen av Sandvika sentrum øst er i gang. Gjennomgang av resterende arealer viser at det fortsatt er rom for at Sandvika kan ta minimum 30 % av den framtidige veksten på bolig og arbeidsplasser, basert på pågående planprosesser og øvrig areal avsatt til fortetting.

Vekstpotensial Fornebu

En gjennomgang viser at Fornebu tok ca 40 % av den totale boligveksten i kommunen i forrige planperiode. Med den økte utnyttingen som KDP 3 åpner for, kan Fornebu fortsatt ta minimum 40%, til tider noe mer, av den framtidige boligveksten i kommunen fram mot 2042. Det er lagt til grunn en årlig utbygging på om lag 300 boliger i begynnelsen av perioden (fram mot 2025), og noen flere etterhvert. En noe raskere utbyggingstakt kan vurderes.

Når det gjelder arbeidsplasser åpner KDP 3 for ny næringsutbygging estimert til 8 -10 000 nye arbeidsplasser. I dette ligger det at Fornebu kan ta omtrent halvparten av det estimerte behovet fram mot 2042. Anslagene er noe usikre da det dreier seg om en kombinasjon av kontorarbeidsplasser, handel m.m. I tillegg kommer arbeidsplasser i tilknytning til ny sosial infrastruktur. For øvrig har kommunen fått oppgitt at det er flere kontorlokaler på Fornebu som står tomme som et resultat av en bransje i endring og omstillinger generelt. Kommunen har ikke oversikt over omfanget, men det antas å være en mindre buffer i forbindelse med disse. Noen nye arbeidsplasser tilknyttet driftsbasen til Fornebubanen på Fornebu Sør vil også komme.

Vekstpotensial Lysaker, Granfoss og Teleplan

Areal avsatt til fortetting og transformasjon indikerer at for områdene som omfattes av langsiktig vekstgrense på Lysaker er potensialet for 1 100- 1 300 boliger og 1- 1 600 arbeidsplasser. Med dette kan Lysaker ta om lag 10 % av den framtidige veksten av bolig/ næring i planperioden.

Vekstpotensial Høvik og Ramstadsletta

Kommuneplanen stiller krav om felles plan for Høvik senter. Planen skal avklare både nytt lokalveisystem og rammer for ny tettstedsutvikling. Potensialet for bolig- og næringsutbygging henger sammen med samferdselsløsningene. Det er derfor krevende å anslå hva potensialet vil være. Det vises til igangsatt planprosess for Høvik senter.

Tidligere mulighetsstudier og pågående planarbeid i Snoveien, har vist potensial for 900- 1 100 nye boliger og mellom 400- 600 arbeidsplasser. Disse tallene må ikke anses som en premiss for planarbeidet på Høvik, men er mer et anslag for å vurdere potensialet i kommunen. Det kommende planarbeidet på Høvik vil avklare bolig- og næringstallet.

Dersom utvikling av Ramstadsletta også innlemmes i beregningene kan dette påvirke antall arbeidsplasser noe, og blant annet med bakgrunn i at bussveien ikke lenger ligger inne som en premiss, vil det være mest aktuelt at det tilrettelegges for arealkrevende arbeidsplasser (ikke arbeidsplassintensive). I møte i Planutvalget 12. mars 2020 ble det presentert en [Vurdering av bolig-](#)

[og næringspotensialet langs E18- korridoren](#)⁷ som blant annet skisserte et potensial på om lag 30 000 m² BRA til næring på Ramstadsletta.

Vekstpotensial Bekkestua

Beregnet boligpotensial for gjenværende områder på Bekkestua tilsvarer om lag 3 % av den totale veksten i kommunen.

Oppsummering vekstpotensial og arealreserver

Gjennomgang av vekstpotensial og arealreserver viser at det med god margin er mulig å sikre estimert vekst fram mot 2042 innenfor arealer avsatt til vekst i de prioriterte vekstområdene, uavhengig av om veksten heller mest mot 650 eller 800 boliger i året. I dette ligger det at det også er mulig å sikre en fortetting i tråd med planlagte kommunale investeringer for sosial infrastruktur.

I den kommende 4- års perioden vil veksten i hovedsak komme på Fornebu, i Sandvika (Øst), Ballerud og andre mindre boligprosjekter som er regulert de siste årene (eks. Eiksmarka, Professor Kohts vei). Utvikling på lenger sikt styres i større grad av det foreliggende forslag til arealdel legger til rette for.

KPA må gjenspeile en bolig- og befolkningsvekst på nivå med Bærums relative andel av befolkningsveksten i Oslo-området. Veksttakten i KPA dempes ved bl.a. å ikke innlemme nye forslag til arealformålsendringer i sentrumsområdene; som Høvik, Fornebu og Lysaker.

Oppsummert gir gjennomgang av de prioriterte vekstområdene, arealer avsatt til transformasjon og informasjon fra pågående planprosesser følgende overordnede vekstpotensial og fordeling på bolig/ arbeidsplasser⁸:

Estimert fordeling bolig/ næring					
Prioritert vekst-område	Estimert vekst (andel næring av arbeidsplass- og besøksintensiv næring)	Antall nye boliger	Antall m ² næring; 25 m ² per arbeidsplass (foruten Høvik – 50 m ² / plass)	Antall arbeidsplasser	Nye utviklingsområder i denne planen
Sandvika	Minimum 30 % / 30%	Ca 5 000- 6 000	Ca. 135 000 m ²	Ca 5 000	
Fornebu	55 % / 45 %	8 300	200 000	8- 10 000	
Lysaker	10 %	1 100- 1 300	Ca 40 000 m ²	1- 1 600	
Høvik	7% / 6 %	900- 1 100	Ca 20- 30 000 m ²	400- 600	
Bekkestua	3 %	Ca 300			

⁷ Beregningene på Ramstadsletta forutsatte bussvei slik vedtatt reguleringsplan la opp til. I beregningene lå det dessuten inne et potensial for om lag 100 boliger, men dette antas å være svært høyt og også i stor grad knyttet opp til premisset om at det skulle komme en bussvei

⁸ Det er lite som tyder på at det er behov for store endringer i angivelse av den %- vise fordelingen siden forrige revisjon, annet enn Fornebu som har fått et økt boligall.

Totalt	Bolig: overstiger 100 % Næring: ca 95%	Ca 15 500-17 000		14- 18 000	
---------------	---	-------------------------	--	-------------------	--

I tillegg foreslås følgende arealer avsatt til vekst:

- Sonja Henies vei 8 og 12/ Helmerveien 14 – framtidig bolig og krav om felles plan
- Lokkutvidelse på Teleplan i henhold til pågående planarbeid og vedtatt planprogram
- Niels Leuchs vei 99, 67- 95 og Vollsveien 260 – krav om felles plan
- Brynsveien 88 – framtidig bolig og krav om felles plan
- Eiksveien 98- 100 – framtidig bolig
- Vøyenengtunet 5- 11 – framtidig sentrumsformål

Krav om felles plan i områder som allerede er avsatt til vekst:

- Ringeriksveien 156- 166, Vøyenenga. Avsatt til framtidig bolig i dagens kommuneplan
- Hamang - tilsvarende pågående planarbeid
- Industriveien – tilsvarende pågående planarbeid
- Sandvika Sjøfront tilsvarende avgrensning arbeid med planprogram med byplangrep
- Rud/ Hauger og Grini næringspark

At bolig- og næringspotensialet skissert i tabell og punktene over, realiseres i sin helhet fram mot 2042 er lite trolig. Erfaring viser at uforutsette hendelser skjer og/ eller at større prosjekter som er premissgivere for øvrig fortetting utsettes osv. Det legges derfor opp til å opprettholde muligheten for vekst også innenfor de prioriterte stasjonene. **Ved gjennomgang av den totale boligreserven, utgjør dette en arealreserve på mellom 17 - 20 000 boliger.**

Endelig avklaring av bolig- og næringstall vil måtte skje i de enkelte planprosessene. På tross av usikkerheten som ligger i ulikt beregningsgrunnlag, er det grunn til å anta at det strengt tatt ikke er et behov for *nye* arealer til fortetting/ transformasjon på noe lenger sikt.

Utbyggingstakt/ rekkefølge

Rekkefølge på utbygging av de prioriterte vekstområdene, avhenger særlig av investeringer og til dels realisering av teknisk infrastruktur. Etablering av sosial infrastruktur spiller også inn, men her er det i større grad mulig å tilpasse utbygging ved å justere skolegrenser og derav øke inntaksområdene fram mot realisering av skolebygg. Barnehagebehov vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

Bekkestua er det prioriterte vekstområde som antas ferdigstilt først, da det kun er mindre prosjekter igjen som skal realiseres. Disse prosjektene avhenger ikke av tyngre investeringer som bane, trafo eller lignende.

Fornebu antas å være det senterområdet som vil ha størst utbyggingsaktivitet i perioden framover. Det legges til grunn at gjennomføring av Forneubanen nå er sikret i og med at Oslo og Viken har

garantert for økonomien. Grunneierbidrag til banen styres gjennom en egen avtale som Oslo og Viken har ansvaret for.

Ferdigstilling av Forneubanen er p.t satt til 2029 - og realisering av denne forutsetter dessuten etablering av ny trafo på Fornebu. Trafoen er både et vilkår for å få Forneubanen ferdigstilt og nødvendig for øvrig fortetting på Fornebu. Trafoen bør stå klar i 2026 dersom bygging av Forneubanen skal holde sin framdrift. Andre prosjekter som utvidelse av Forneburingen med busstrase vil gi rekkefølgekrav for enkelte av områdene på Fornebu, men ifølge LDIP (Langsiktig drifts og investeringsplan) vil Forneburingen være ferdig i 2025 og er slik sett ikke av større tidsmessig betydning. Vestre Lenke som er en del av E18- prosjektet er sikret finansielt, men realiseringen har også betydning ut over det økonomiske. Vestre Lenke er viktig i et beredskapsøyemed, og på et tidspunkt antas det å være uønsket/ uforsvarlig med ytterligere fortetting på Fornebu før Vestre Lenke står klar. For transformasjon av deler av Teleplan- området i øst, må Vestre Lenke være åpnet for å sikre en adkomst ut til Fornebu når Teleplantunellen må stenges i en periode (ved rehabilitering av tunnel og lokk). Vestre Lenke antas ferdigstilt i løpet av 2028/ 2029.

Utbygging av Høvik senterområde planlegges med oppstart samtidig som deler av Fornebu realiseres. At E18 legges i tunnel og ny lokalvei etableres på overflaten, er viktige rekkefølgekrav for dette området. Både tunnel under Høvik og ny Gjøannes- diagonal antas stå klart rundt 2029/ 2030.

Når det gjelder fortetting på Lysaker, er det kun Granfoss som er foreslått transformert nær Lysaker stasjon. Her er det andre større prosjekter som ny bussterminal, mulig utvidelse av togspor på togstasjon samt realisering av Forneubanen og stasjon på Lysaker, som vil ha stor betydning for området, men p.t er det ikke knyttet rekkefølgekrav av betydning for Lysaker til disse prosjektene. Vannforsyning kan være en utfordring, men antas å måtte løses etter hvert som planer i området fremmes.

Foruten Sandvika sentrum øst, er videre fortetting/ transformasjon i Sandvika p.t. utfordrende å fastsette tidsmessig. Utvikling og utbygging av områdene som omfattes av felles planarbeid for Sjøfronten er avhengig av at E18 ligger i tunell og en god og bymessig løsning for nytt lokalgatesystem. Utfordringer knyttet til støyforhold, vil sannsynligvis være av like stor betydning fram til E18 er lagt i tunnel. E18-tunnel og realisering av ny lokalvei gjennom Sandvika vil også være førende for Finstadkvartalet som er en del av Sandvika Sentrum Øst- planen.

For områdene Hamang og Industriveien vil nedgraving av høyspentkabler og avklaringer knyttet til spisslastsentral på Hamang ha betydning for utbyggingstidspunkt. Dette avklares i videre planarbeid. Det er dessuten en rekke andre funksjoner som skal avklares, blant annet plassering av Sandvika barneskole. I tillegg skal av Elias Smiths vei oppgraderes med graving til ledninger, men dette vil ikke i seg selv ha tidsmessige konsekvenser for gjennomføring av fortettingsprosjekter i den forstand at dette dreier seg om tiltak som er planlagt relativt nært i tid.

Franzefoss ligger innenfor langsiktig vekstgrense av Sandvika. E16 i tunnel har muliggjort transformasjon og utbygging på den 420 daa store arealet ved det tidligere steinbruddet og nå industriområdet ved Franzefoss. Utbygging av søndre del av Franzefoss betinger flytting av Hamang transformatorstasjon. Forslag til områderegeringsplan for Franzefoss skal til 1.gangsbehandling våren 2023. Gitt at det blir vedtak av reguleringsplanen, legger tidsplanen opp til at boligbyggingen kan gjennomføres innenfor en byggeperiode på 10-15 år.

Utover dette vil det særlig være realisering av Ballerud og andre mindre boligprosjekter som er regulert de siste årene (eks. Eiksmarka, Professor Kohts vei), som vil være mest aktuelle i nærmeste fireårsperiode.

Planens innhold

Klima og miljø

Fremtidsrettede boliger og bygg

Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

Ved alle plansaker kan det etterspørres redegjørelse for tiltakets klima- og miljømål med tilhørende tiltak i et miljøprogram. Prosjektets miljøprogram skal utarbeides i samsvar med kommunens klima- og miljøstrategier. Videre fastsetter kommuneplanen at det kan kreves en miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig av om det foreligger et miljøprogram.

Miljøoppfølgingsplanen skal omfatte konkretisering av tiltak for å nå overordnede klima- og miljømål, samt ansvar for gjennomføring. Det skal leveres sluttrapport på miljøoppfølgingsplanen. Hensikten er tidlig tilrettelegging og oppfølging av tiltak som sikrer at prosjektet bygger opp under kommunens overordnede planer og strategier for klima og miljø.

Fleksibilitet i bygg og anlegg

Et helhetlig fremtidsrettet klima- og miljøperspektiv handler om å se utvikling i et livsløpsperspektiv. Samfunnet utvikler seg i stor hastighet med stadig endrede behov.

For å redusere den negative effekten ved å rive og bygge nytt, som i et klimaregnskap vil ha stort utslag, er det viktig å utvikle bygg og anlegg som har fleksibilitet for fremtidig bruk. Dette betyr at nye bygg planlegges slik at bruk og funksjon kan endres over tid, fremfor å rive og bygge nytt.

Behovet for fleksibilitet i bygg gjelder særlig nærings- og sentrumsbygg hvor endringer i måter å organisere arbeidsplasser på og endringer av funksjoner skaper et større behov for å kunne endre et bygg over tid. For boliger vil fleksibilitet ligge i muligheten for sammenslåing eller oppdeling av enheter, sammen med mer utstrakt tilrettelegging av fellesfunksjoner (kjøkken, oppholdsrom, verksted og lignende), som vil kunne sikre tilpasninger til endrede behov over tid.

Det kan også være aktuelt å se på fleksibilitet i bruk av parkeringsplasser/-anlegg/-kjellere for en mulig annen bruk på lengre sikt.

Dette er faktorer som kan være vanskelig å sikre ved bruk av plan- og bygningsloven. Oppfordring til innovative løsninger og bruk av privatrettslige virkemidler er derfor aktuelt. Det viktigste i kommuneplanen gjør i denne sammenheng, er å muliggjøre krav til dokumentasjon av slike innovative løsninger ved kommende planer.

Ombrukskartlegging

I planforslaget foreslås en bestemmelse som gir mulighet til å kreve ombrukskartlegging av eksisterende bygg, i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Dette innebærer å identifisere ombrukbare bygningskomponenter i et eksisterende bygg, enten for å kunne bruke disse elementene om igjen i det nye bygget eller i et annet bygg⁹. Bestemmelsen er forankret i kommunens klimastrategi om å rehabilitere fremfor å rive, der hensikten er å sikre reduserte klimagassutslipp og ressursbruk gjennom ombruk.

Klimabudsjett

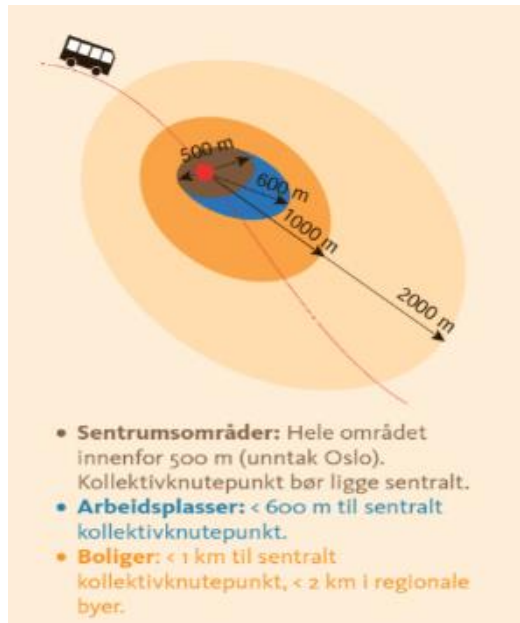
For områdene som skal utvikles som nullutslippsområder; Sandvika, Lysaker, og Bekkestua, kan det kreves klimabudsjett og klimaregnskap. Klimabudsjettet skal illustrere forventet klimagassutslipp fra en gitt utbygging. Tiltaket bør gjennom planleggingen sette et mål for klimagassutslipp som bygger

⁹ Grønn Byggallianse

opp under kommunens klimastrategi. Oppnåelse av målet dokumenteres gjennom klimaregnskapet som overleveres kommunen etter ferdigstillelse av bygg/anlegg. Klimaregnskapet vil vise det beregnede faktiske klimagassutslipp fra det aktuelle prosjektet. En referanse til utarbeidelse av klimabudsjett kan være NS 3720¹⁰.

Senterstruktur og vekstområder

Bærum har senterområder med ulike størrelser og funksjoner. Det spenner fra en dagligvareforretning som på Gjøttum, til senterområder med høyere grad av funksjonsblanding, som på Bekkestua, hvor kafeer, torg og møteplasser danner grunnlag for byliv.



Figur 5 Lokalisering av funksjoner - fra Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Funksjonsblanding og tilbudet i alle områdene skal bygge opp under ambisjonen om et kortreist hverdagsliv slik at ditt nærmeste senterområde dekker de varer og tjenester man har behov for i hverdagen. Føringer om akseptable gangavstander gitt i Regional plan for areal og transport er et godt utgangspunkt ved planlegging av nye sentre og plassering av funksjoner (jfr. Figur til venstre).

Senterområdene skal utvikles med sikte på å fremheve det særegne/identitetsskapende ved stedet. For Sandvika, Lysaker og Fornebu, satses det på utvikling av mer bymessige karakter. Her vektlegges kvalitet knyttet til urbane strukturer, byhustypologi og byromsgrammatikk, samt sikring av et mangfold av funksjoner og møteplasser.

Senterområdene danner et hierarki som definerer senterets rolle i forhold til omlandet og øvrige sentre. De største sentrene er definert som *Byområder*. Dette er Regionbyen Sandvika, Lysaker og Fornebu (*Byen*).

Senterhierarkiet har tre nivåer, se tabell nedenfor. I tillegg til de 3 nivåene, vil det være ulikt «styrkeforhold» også internt i nivåene. Et eksempel her er Bekkestua som fortsatt vil være både Høvik og Stabekks «storebror», selv om de er plassert i samme nivå i senterhierarkiet. I senterområder angitt i *kursiv* i tabellen, er det ikke lagt til rette for vekst.

¹⁰ Norsk standard for Metode for klimagassberegninger for bygninger

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum
Fornebu (byen)	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Byområder/ områder med bymessig karakter

Kjennetegn ved disse områdene er tydelige urbane strukturer og kvaliteter, et mangfold av funksjoner og et regionalt tilbud innen næring, rekreasjon og bolig, byhustypologier, økonomisk og kulturell intensitet osv.

Noen av sentrene spiller en viktig rolle i å betjene hele kommunen og/ eller regionen. I disse områdene skal det legges til rette for en høyere grad av intensitet for et pulserende byliv og en levende bykultur¹¹. Dette gjelder Regionbyen Sandvika, Lysaker og Fornebu (*Byen*). En viktig drivkraft for disse områdene er tilknytning til jernbanen og stopp på regiontoget. Dette er av stor betydning for mulighet til å konkurrere på det regionale arbeidsmarkedet. Funksjoner som kulturscene, kino eller lignende, vil underbygge rollen som kommune- eller regionsenter. Videre kan et steds omdømme – f.eks. Fornebus renommé som en klynge for teknologi og innovasjon - kunne tiltrekke seg lignede virksomheter.

Andre forhold – som offentlig investeringer (gjennomført og/ eller planlagte) som ny banebetjening, nedskalering av motorvei m.m., virker inn på investeringsviljen og gir optimisme rundt byutviklingen. For slike områder er det også en forventning fra staten om at kommunen følger opp med byutvikling når investeringen er gjort.

I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet» og disse er ikke sentrumsområder.

Områdesenter

Et områdesenter skal ha en viss grad av bymessige kvaliteter hvor funksjons- og tjenestetilbudet kan strekke seg utover det lokale behovet. Dette kan innebære kulturfunksjoner, handel ut over

¹¹

dagligvare, boligvariasjon m.m. Det er viktig å sikre gode møteplasser, blågrønne strukturer og en god funksjonsblanding.

Lokalsenter

For disse områdene er tilbudet til lokalmiljøet viktigst, men også her er det viktig med en viss grad av bymessighet for å sikre møteplasser og de gode nabolagene. I dette ligger det uformelle møteplasser, blågrønne strukturer, gode boområder, en dagligvarebutikk og kanskje en kafé osv. Grad av bymessighet må tilpasses lokale forhold og vil derfor ha ulike uttrykk.

Flerfunksjonalitet i senterområder

I Bærum ønsker vi byer og tettsteder der mennesker trives og oppholder seg, føler tilhørighet til, danner gode sosiale arenaer og kulturelle påfyll. Levende byer og tettsteder forutsetter en viss grad av funksjonsblanding for å sikre aktivitet gjennom døgnet. Prinsippet om funksjonsblanding har også stor betydning dersom man skal nå målene om kortreist hverdagsliv. Det kortreiste hverdagslivet har vært førende for anbefaling om arealbruk/ - omdisponering i kommuneplanforslaget og tilhørende bestemmelser. For å nå disse målene bør utvikling av senterområder sikre en kompakt utvikling med høy tetthet av funksjoner og fokus på kvaliteter (se kapittel *Gode byer og tettsteder*).

Funksjonsblanding innebærer en balanse i sammensetningen mellom næring og boliger. Sammensetningen vil variere fra sted til sted og kan også endres over tid. Anbefalinger viser likevel at for de mest sentrale områdene bør det være en funksjonsblanding med minimum tre formål per bygg, for å oppnå aktivitet store deler av døgnet.¹² Næring og andre formål som er publikumsrettede bør forbeholdes 1. etasjene, mens boliger (og kontor) gjerne kan plasseres oppover i etasjene.

Som konsekvens av økt netthandel og digitale løsninger som tilrettelegger for endrede arbeidsformer, er det en tendens til at serveringssteder, kultur og opplevelser får en viktigere rolle som byens «motor» og som kilde til byliv. Lokalisering av slike funksjoner på strategiske steder i 1. etasjer og langs torg, møteplasser og bygater blir derfor svært viktig. Analyser fra England viser dessuten at tilrettelegging av arbeidsplasser i sentrum har hatt større betydning for bysentrum enn tilrettelegging for handel. ([Centre for Cities, 2013](#)). Kontorer gir høyere tetthet av kunder enn boliger. Antall mennesker er kritisk faktor. Mange kommuner har opplevd at fortettingen som skjer gjennom økt utbygging av boliger presser arbeidsplassene ut av sentrum. Det igjen skaper dårligere grunnlag for salg av varer og tjenester, fordi det blir færre folk i sirkulasjon i senterkjernen. Når kunnskapsarbeidsplassene er lokalisert utenfor byen, har man sett at arealer som frigis utvikles for boliger. Det gir best pris for eier, men det bidrar samtidig til å flytte arbeidsplasser ut av sentrum. En slik transformasjon gir et dårligere utgangspunkt for urban utvikling. Det svekker sirkulasjon av mennesker i byen og dermed reduseres grunnlaget for salg av varer og tjenester.¹³

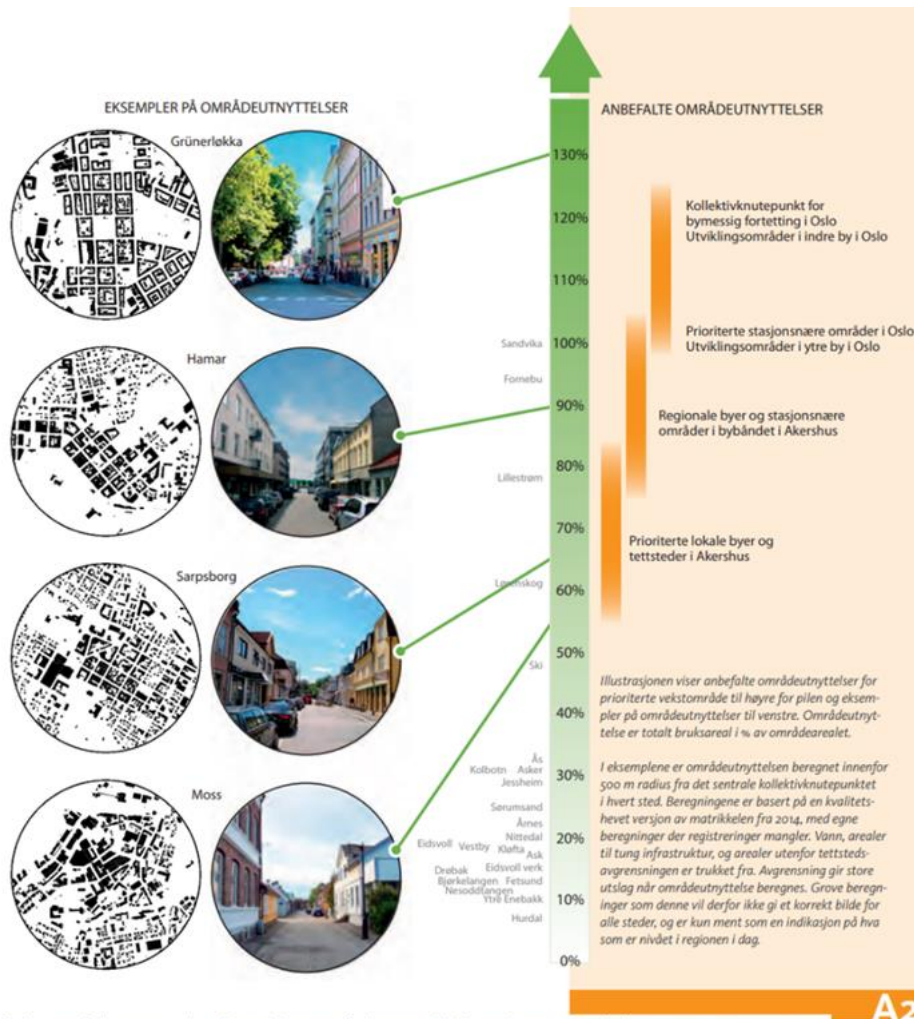
Rett utnyttelse på rett sted

Planen gir ingen eksakte føringer i form av anbefalt utnyttelse, men ser til regional plan for angivelse av utnyttelse.

¹² [Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet – oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#)

¹³ Vista Analyse 2022; *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen handel. Et underlag til kommuneplanens arealdel, Bærum kommune.*

Utnyttelse og beregning av denne, vil være avhengig av om det er større områder som er planlagt i sammenheng eller om det er enkelttomter som er planlagt for seg.



Anbefalt områdeutnyttelse for ulike områder av ulike karakterer. Sandvika vist som 100 % OU. Fra Regional plan for areal og transport

Høy tetthet er ikke nødvendigvis sammenfallende med høyde på bebyggelse. Det er heller ikke nødvendigvis en motsetning mellom høy utnyttelse i boligområder og kvalitetsoppnåelse. Høy tetthet og kompakt byutvikling kan innfris ved lavere bebyggelse i tett struktur (4-6 etasjer), der tettheten på funksjoner og tilbud i området (herunder utforming av 1. etasje) er suksesskriteriene.

Forholdet rundt utnyttelse er ikke avklart i påvente av meklingsavtaler:

Anbefalingene gitt i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus indikerer (bildet over), som kommunens egen arealstrategi, at utnyttelsen skal variere ut fra områdetype/ vekstområde, og antyder arealutnyttelse i anbefalt % områdeutnyttelse (% OU¹⁴). Dette legges til grunn for utnyttelse i senterhierarkiet:

- Byområder 80-100% OU
- Områdesenter 80-100% OU
- Lokalsenter 80-100% OU

¹⁴ OU = bruksareal i % av et større områdeareal, inkludert gater, offentlig rom, sosial infrastruktur (skoler, barnehager m.m) og grønnstruktur. Egner seg for beregninger av større områder (helst over 10 da)

Dette tilsvarer omtrent en utnyttelse i spennet %BRA=100-250%

- Fornebu holdes utenom angivelsene av utnyttelse, siden KDP3 gir føringer både for boligall og utnyttelse (som igjen legger grunnlag for grunneierbidrag til Fornebubanen).

Konkret utnyttelse i de ulike senterområdene vil måtte ses i sammenheng med lokale forhold som tilgjengelige møteplasser; torg, park, lekeplass og forhold til eksisterende bebyggelse, behov for funksjonsblanding, boligtypologi/boligbehov, topografi, hensyn til kulturminner og naturverdier mv. Planforslaget legger opp til at eiendommer planlegges som del av et større hele (felles plan) for områder prioritert for vekst. Krav om felles plan og stedsanalyse skal bidra til at byggeprosjekter og utnyttelsen vurderes i en større sammenheng og ses i en kontekst.

Avgrensning av vekstområder og områder for transformasjon

Planen fastsetter vekstområder hvor veksten skal prioriteres og legges til rette for utvikling og transformasjon. Vekstområdene er angitt i senterhierarkiet, som også reflekterer en prioritert rekkefølge. Senterområdene Bærums Verk og Jar er ikke prioriterte områder for vekst i tråd med arealstrategisk kart.

- Avgrensning av transformasjons- og vekstområder er i hovedsak vist i plankartet ved bruk krav om felles plan. Dette gjelder for følgende områder:
 - Slepden
 - Sjøfronten (Sandvika)
 - Hamang
 - Industriveien
 - Bjørnegård
 - Franzefoss
 - Vøyenenga/Ringeriksveien
 - Rud Hauger
 - Grini
 - Kolsås
 - Gjettum
 - Eiksmarka/Niels Leuchs vei
 - Lysaker kollektivknutepunkt
 - Flytårnet
 - Fornebu Sør
 - Fornebuporten
- For vekstområder hvor det ikke er angitt krav om felles plan, angir fremtidig formål områder for vekst og transformasjon.
- For enkelte av senterområdene med krav om felles plan – som på Høvik – videreføres arealformål (nåværende) med den hensikt at videre planarbeid avklarer framtidig arealformål og arealdisponering. Dette betyr at formålene som er angitt innenfor en gjennomføringssonene ikke nødvendigvis sier noe om framtidige formål, men indikerer at området skal transformeres/fortettes.

I områder hvor det er angitt krav om felles plan, skal det utarbeides en helhetlig plan i form av områderegulering, planprogram med byplangrep eller en tilsvarende strategisk overordnet plan før mer detaljert planlegging kan igangsettes. Hensikten med å utarbeide en felles plan for et område, er

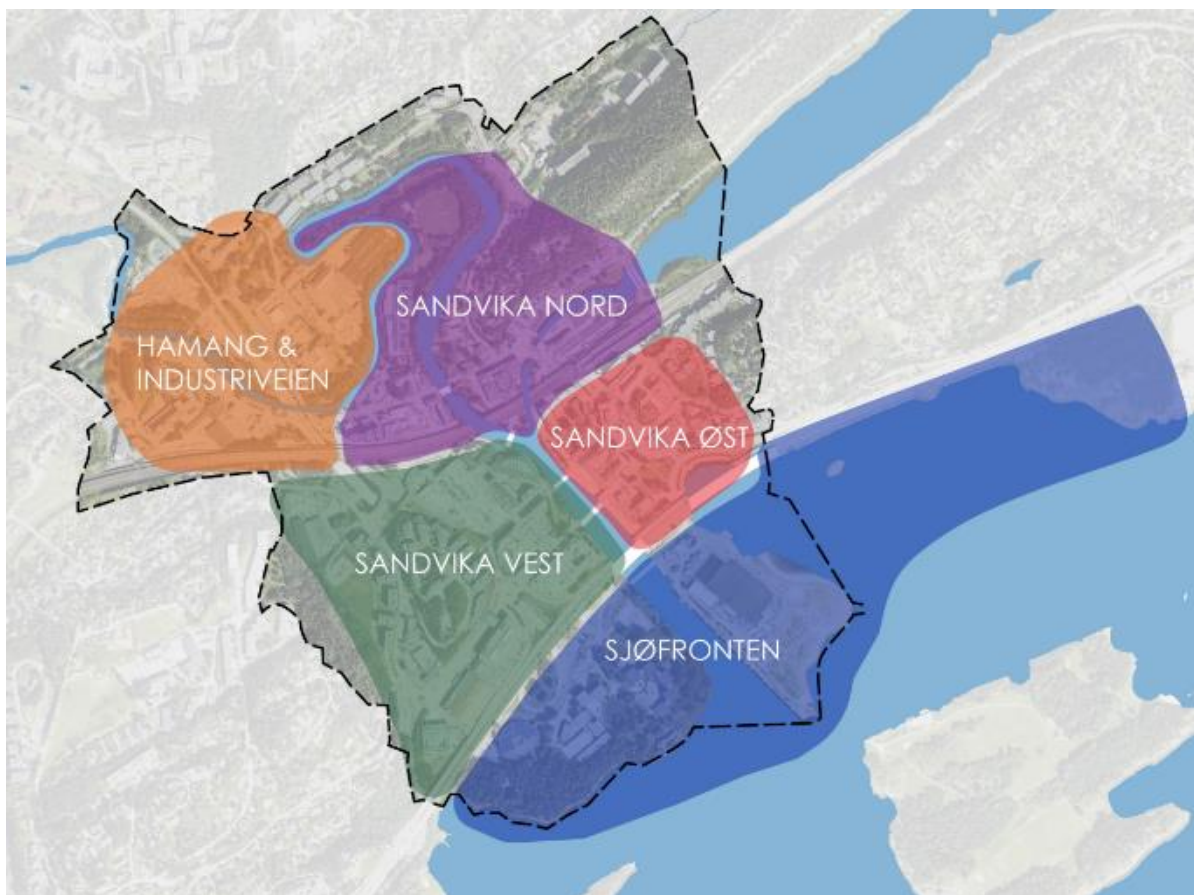
å sikre et helhetlig grep for gater og byrom, slik at et områdes behovet for offentlige arealer til lek/torg/park/møteplass og en sammenhengende blågrønn struktur sikres.

I den helhetlige planen skal det sikres en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen der de ulike transportformene er sikret effektiv fremkommelighet. Prioriteringer mellom trafikantgruppene skal skje med bakgrunn i vedtatt transporthierarki, hvor de myke trafikantene er øverst. Det skal belyses hvordan fortetting/ transformasjon bidrar til måloppnåelsen for transport og sonene angitt i *Temakart for mobilitetssoner*. For å innfri måltall for de ulike sonene, fordrer dette at man i videre planarbeid har fokus på mange ulike tiltak/ strategier som samlet bidrar til måloppnåelsen (Dette omtales nærmere under punktet *Grønn mobilitet*).

Vekstområdene

Regionbyen Sandvika

Øverst i senterhierarkiet ligger Sandvika, som skal ha en særskilt rolle som regionby og kommunesenter. Dette innebærer høy grad av funksjonsblanding med handel, kultur, tjeneste- og rekreasjonstilbud som skal betjene hele kommunen, men også deler av regionen. Tunge offentlig investeringer i området (som E18 i tunell) understøtter at det tilrettelegges for relativt høy utnyttelse i regionbyen.



Bydeler i Sandvika - fra Stedsanalyse Sandvika

Sandvika har en rekke transformasjons- og utviklingsområder hvor bydeler på sikt skal utvikles, jf. figur. Franzefoss nord er også del av denne utviklingen (ikke vist på kartet).

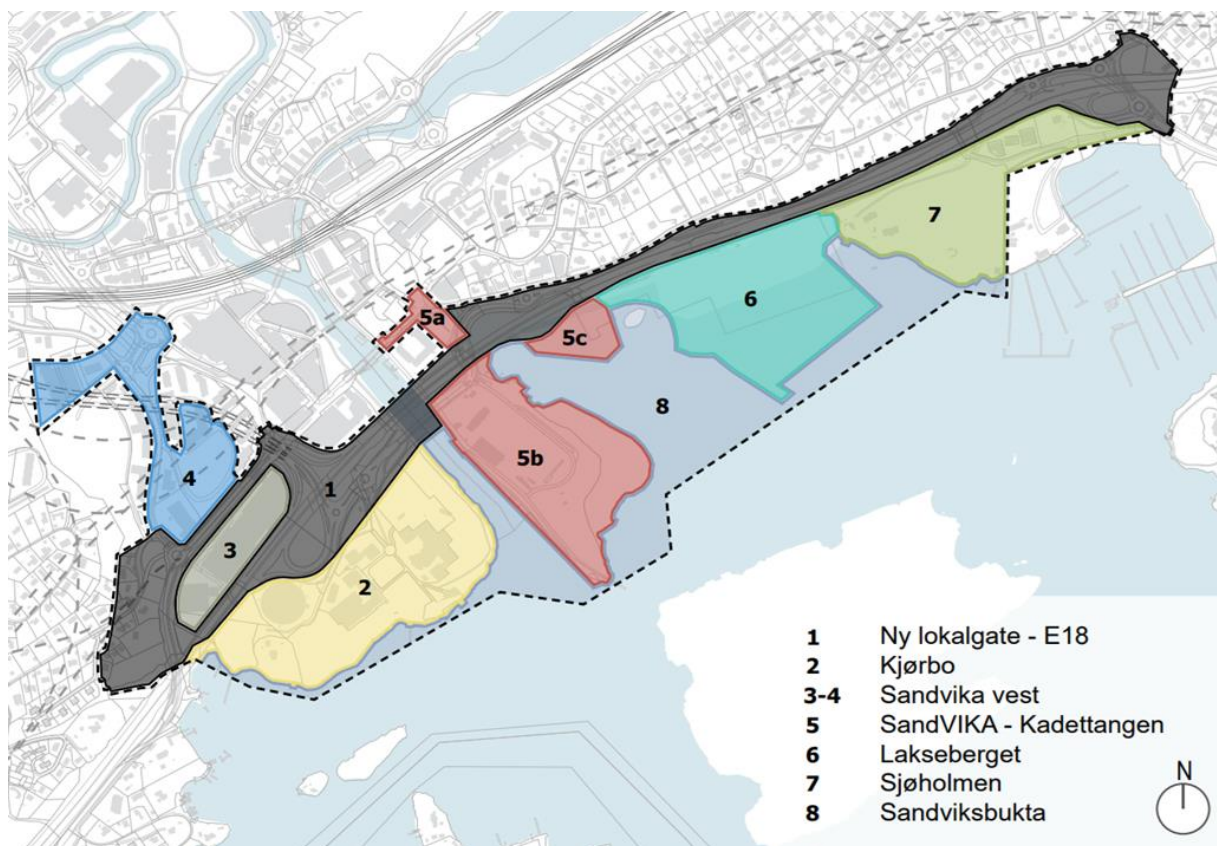
For noen delområder i Sandvika er det stilt krav om felles plan. Dette gjelder:

- Sandvika sjøfront
- Hamang
- Industriveien
- Bjørnegård
- Franzefoss

Sandvika sjøfront spiller en viktig rolle som byutviklingsområde på litt lengre sikt. Gjennom politisk sak om fremtidig utvikling av Sandvika sjøfront (november 2021), ble det vedtatt prinsipper for hvordan sjøfronten skal utvikles over tid, med økt tilgjengelighet til kystlinjen, samt frigjøring/etablering av nye områder for rekreasjon og byutvikling. Sandvika sjøfront inngår som delstrekning for parsell 2 E18 Ramstadsletta – Nesbru.

Igangsett arbeid med «Felles planprogram med byplangrep for Sandvika sjøfront og nytt lokalveisystem» vil sikre en felles plan for området. Planprogrammet omfatter ulike delområder langs sjøfronten og skal sikre et helhetlig grep som skal ligge til grunn for de kommende reguleringer som nærmere vil detaljere bystruktur med kvartaler, gaterom, parker, friarealer og funksjonsblanding. Tilstøtende delområder langs ny lokalvei kan ikke starte opp før reguleringsplanen for ny lokalvei er 1. gangs behandlet, slik at omfanget av veiltaket er avklart. Dette har betydning for utviklingen av områder i bydel Sandvika vest som vist på kartet.

Ved fastsettelse av kommuneplanen ble det vedtatt at parkområdet på Kjørbo og grøntområdet på Kjørbokollen skal beholde sitt arealformål og ikke være gjenstand for nye vurderinger. Områdene er derfor tatt ut av «krav om felles plan» i vedtatt plankart.



Lakseberget inngår som et delområde i sjøfronten. Vedtatt plan for Lakseberget åpner for en utfylling på 40- 50 daa, slik at kommunen kan etablere en ny sjøfront som styrker kontakten mellom

Sandvika, Høvikodden og fjorden, – og hvor kyststien skaper sammenheng og kobler Lakseberget på turveien til Henie Onstad kunstsenter/Sandvika. Lakseberget utformes i første omgang som et maritimt område for friluftsliv og rekreasjon for allmennheten med ulike former for sjøkontakt, møte- og aktivitetsplass mm. I neste etappe, når E18 er lagt i tunnel under Sandvika, kan deler av området utvikles til utbyggingsområde for bolig og tjenesteyting som både hensyntar Sandviksåsen og sikrer tilstrekkelig rom for en kyststi og fjordpark mot sjøen. Kommunen legger opp til at Lakseberget er ferdig utfyllt i 2025.

Områdene langs *Sandviksveien*, *Jongsåsveien* og *Brodtkorbs gate*, vest for sentrum har både stort byutviklingspotensial og byreparasjonsbehov. Området preges av store veianlegg. God byutvikling kan knytte dette byområdet bedre sammen med de omkringliggende by- og boligområdene, men også utløse potensial for ny bolig- og næringsutvikling sentralt i Sandvika, spesielt etter at E18 er lagt i tunnel. Også som følge av omleggingen av E16, er det blitt frigjort arealer til byutvikling.

I Sandvika planlegges det for ny barneskole som skal avlaste de eksisterende skolene rundt byen. Valg av skoletomt er ikke avklart – aktuelle tomter ligger på Hamang, ved Industriveien og evt. Bjørnegård, og vil naturlig være avgjørende for eventuell videre utvikling av disse områdene. Skolen bør gis en sentral funksjon og plassering som gjør den til en naturlig møteplass for byen.

Hamang og Industriveien viser seg å være utfordrende utbyggingsområder, grunnet kompliserte tekniske anlegg under bakken, miljøforhold knyttet til Oslofjord varmesentral og flytting av høyspent. Disse forholdene krever avklaring rundt finansiering med tanke på utbyggerbidrag, samt administrative og politiske avklaringer. Som et ledd i å redusere kommunens investeringsnivå, kombinert med en senere elevtallsvekst enn forventet, er det i forslag til Skolebehovsanalyse for Bærum 2021 – 2040 foreslått å utsette Sandvika barneskole til 2030-2032.

Innenfor langsiktig vekstgrense for Sandvika pågår et planarbeid for transformering av det tidligere steinbruddet ved **Franzefoss** og området ved Hamang transformatorstasjon til boligutvikling. Området skal bygges ut med 1 000- 1 500 boliger samt barnehager og idrettsanlegg i tillegg til nye grøntområder. Grønn mobilitet er en viktig premis for utvikling av området.

1. februar 2022 startet utgraving og bygging av de nye kvartalene ved **Sandvika øst**. De første byggene, som skal romme nærings- og boligkvartaler, skal etter planen være ferdigstilt i 2025. Utvikling av området vil gi oppgradert gågate og torg, bygate (*Jørgen Kanitz gate*) og nye bolig- og næringsarealer. Planforslaget åpner for en tredobling av dagens bygningsmasse.

I sammenheng med beslutningen om å bygge Viken fylkeskommunes hovedkontor på *Leif Tronstads plass 7*, ble det utarbeidet et planprogram med byplangrep for **Sandvika sentrum nord**. På sikt er det planer om å utvide jernbanestasjonen med to nye spor, som blant annet utløser behov for ombygging/reetablering eller flytting av dagens bussterminal. I bydelen skal det tilrettelegges for tett bymessig bebyggelse, med høy kvalitet i byrom, arkitektur og blågrønn struktur.

For å sikre gode forbindelser gjennom byen og sikre gode uterom for opphold og arrangementer i Sandvika, er Bærum kommune med å utarbeide en *Plan for gater og byrom*. Planen skal definere konkrete strategier for hvordan gatene og byrommene i Sandvika skal utvikles og brukes, til bruk ved senere prioritering av mobilitetstiltak.

Omlegging av E18 i tunnel er et avgjørende grep for å kunne utløse en fremtidsrettet byutvikling og åpne Sandvika ytterligere mot fjorden. Kommunen er i startgroppen for en visjonsprosess for Sandvika, hvor det tenkes at utvikling av sjøfronten skal bidra til å vitalisere Sandvika, skape stolthet, underbygge byens identitet og styrke Sandvika som kultur- og regionby.

Fornebu

Utviklingen av Fornebu fra hovedflyplass til et fremtidsrettet by- og boligområde pågår for fullt. I 2019 ble kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) vedtatt. Planen legger til rette for en bærekraftig, grønn og bymessig utvikling av Fornebu i henhold til kommunens areal- og klimastrategi. Fornebu skal være etablert som et nullutslippsområde i 2027, og området skal være en testarena for innovasjon, piloter og samarbeid. Etablering av Fornebusbanen og Vestre lenke, ny byggate inn til Fornebu fra vest med tilkobling til E18, er grunnleggende forutsetninger for videre utvikling. KDP3 er et viktig grunnlag for avtaler om grunneierbidrag til sosial og teknisk infrastruktur og bidrag til Fornebusbanen.

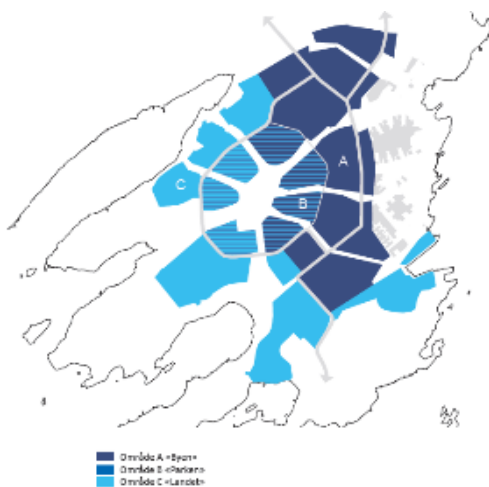
I senterhierarkiet er Fornebu definert som fremtidig byområde og består av tre delområder:

- Fornebu Sør
- Fornebuporten
- Tårnet

«Fornebubyen» vil i praksis bestå av de tre senterområdene omkring de fremtidige t-banestasjonene. De tre stedene vil utfylle hverandre og sammen bygge opp under Fornebu som et regionalt område for arbeidsplassintensive virksomheter og en prioritert lokal by (regional plan).

Fornebu Sør vil ha den mest bymessige opparbeidelsen av både boliger, næring mot Snarøyveien, offentlige formål og regionale attraksjoner. Fornebu Sør vil dessuten være et tyngdepunkt for handel på Fornebu, med kjøpesenteret Fornebu S. Tårnet vil bli det kulturelle knutepunktet med folkebibliotek og dagens kulturfunksjoner (Kulturkata), boligbebyggelse og nye funksjoner som ungdomsskole og eventuelt en videregående skole. Fornebuporten ligger i tilknytning til næringsbebyggelse, men vil etter hvert få mer innslag av bolig gjennom Teleplanutbyggingen. Foruten dagligvare og mindre butikker ved stasjonen, vil ikke Fornebuporten betjene områder utover lokalmiljøet når det gjelder handel.

KDP3 tilrettelegger for et samlet boligvolum på Fornebu på ca. 11 000 boliger, hvorav ca. 2 700 allerede er bygget. Fornebu skal også videreutvikles og styrkes som et attraktivt sted for næringslivet. Fremtidig etableringer skal styrke og supplere eksisterende næringslokaler og dempe trenden der hovedkontorene er lokalisert i store monofunksjonelle bygg. Nye næringsarealer skal være fleksible bygningsstrukturer som er integrert i byens kvartalsstruktur og henvende seg til offentlige gater og byrom.



Inndeling i «Byen», «Parken» og «Landet» iht KDP3

Eksisterende parker og naturområder skal ivaretas. Deler av eksisterende parker skal videreutvikles for økt bruk for å dempe aktiviteten og belastningen på mer sårbare områder. Kapasitet på sosial- og teknisk infrastruktur skal økes for å dekke fremtidig behov.

KDP3 deler inn Fornebu i tre områder, «Byen», «Parken» og «Landet», der «Byen» har høyest utnyttelse og bygger opp under Fornebusbanen og Snarøyveien som ryggraden på Fornebu. Planen legger til grunn utvikling av de tre senterområdene omkring de fremtidige t-banestasjonene, økt grad av funksjonsblanding og et finmasket nettverk for gående og syklende. Et definert gatehierarki med bygater og lokalgater gir føringer for bymessig utforming og økt

kapasitet og attraktivitet for gående og syklende. KDP3 har et tydelig fokus på funksjon og kvalitet i første etasje som sammen med et finmasket nettverk av forbindelser og arealbruk med funksjonsblanding, gjør det mer attraktivt å gå. Å tilrettelegge for endrede reisevaner i tråd med forpliktelsen om nullvekstmål i personbiltransport, er grunnleggende for føringene i KDP3 og følges opp i videre planer.

Naturmangfold og grøntareal står sterkt i identiteten til Fornebu og skal ivaretas og styrkes i kommende planer. Utbyggingsområdene vil bidra til et mer finmasket nettverk av blågrønn struktur, både på bakken og på tak, som sammen styrker økosystemet og håndtering av klimaendringer. Etablert åpen overvannshåndtering på Fornebu skal videreføres.

KDP3 har tydelige ambisjoner for arkitektur med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.



Tre senterområder tilknyttet Fornebubanens tre stasjoner på Fornebu

Igangsatte felles planer for senterområdene sikrer oppfølging av KDP3 og detaljerer ut overordnet prinsippplan for gate-, park- og byromsstruktur i KDP3. Felles plan sikrer et godt nettverk av offentlig tilgjengelig gate-, park- og byrom, som bidrar til gode møteplasser med mer urban karakter. De urbane møteplassene skal supplere parken og mindre møteplasser i boligområdene, og sammen gi et mangfoldig tilbud til befolkningen på Fornebu, og regionen for øvrig.

Det arbeides med å definere nærmere hva et nullutslippsområde er og få konkretisert nødvendige tiltak og handlingsrom for å nå målt. Alle tiltak i alle prosjekter på Fornebu må bidra i retning av null klimagassutslipp i løpet av en analyseperiode (60 til 100 år), hvis Fornebu skal kunne defineres som et nullutslippsområde.

Lysaker, Teleplan og Granfoss

Lysaker er Norges tredje største kollektivknutepunkt for jernbane, buss, og båt, og det betjener et av regionens viktigste næringsområder med 20 000 arbeidsplasser. Dette gir Lysaker god tilgang på det regionale arbeidsmarkedet, og er ett av kommunens tre bysentre hvor arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres.

Det er definert ett område med krav om felles plan i området rundt Lysaker;

- Lysaker kollektivknutepunkt

Det er vedtatt planprogram med byplangrep for Granfoss og Teleplan. Planprogrammene legges til grunn for videre utvikling for disse områdene, og plankartet er justert slik at arealformål stemmer overens med byplangrepene. For Granfoss er dette løst ved å sette av hele arealet til framtidig sentrumsformål (i påvente av tre detaljreguleringsplaner med blanding av næring- og boligformål), mens det for Teleplan er avsatt til framtidig næringsformål mot hovedveiene og framtidig boligformål i tråd med planprogrammets føringer.



Hovedkart VPOR Lysakerbyen

Begrepet **Lysakerbyen** ble innført i arbeidet med VPOR Lysakerbyen, som omfatter områder på både Oslo- og Bærumssiden. Utgangspunktet for utviklingen er fastsatt i Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lysakerbyen, som ble vedtatt i 2019. Granfoss i nord, sammen med en utvidelse av senterområdet mot sør til og med Godthåb, skal bidra til en utvikling av mer bymessige kvaliteter og karakter. Handelstilbudet på Bærumssiden av Lysaker er underordnet tilbudet på Oslosiden med CC Vest, men målet er at Lysakerbyen skal oppfattes som én sammenhengende by med gode forbindelser på tvers av elva og bygrensen.

Kollektivknutepunkt: De sentrale delene av Lysaker har potensial for ytterligere bymessig fortetting på sikt, men avhenger blant annet av endelig plassering av bussterminalen. Det er igangsatt planarbeid i regis av Statens vegvesen for ny og effektiv busstasjon på Lysaker med enklere omstigning mellom buss, metro (T-bane) og jernbane. Videre er det et ønske om å redusere E18 som barriere, og gjøre det enklere å sykle og gå gjennom og til Lysaker. Ny løsning for

bussterminal og hovedsykkelvei vil medføre endringer på Lysaker, og gi en mer sammenhengende struktur tilpasset en bymessig utvikling.

Krav om felles plan som sammenfalt med tidligere avgrensning for planarbeid Lysaker kollektivknutepunkt (ble stilt i bero i 2019) er videreført fra tidligere arealdel. Bakgrunnen for at det ikke er foreslått å gjøre endringer i avgrensningen, er å avvente pågående arbeider med lokalisering av busstasjon som gir avhengigheter som må landes før det åpnes for nye prosjekter.

Lysaker senterområde strekker seg i dag i praksis sørover langs Strandveien til Lysaker brygge. Lysaker har potensial for å utvikles som senterområde med større grad av funksjonsblanding og bymessige kvaliteter – herunder flere boliger. Med tanke på støy, luftforurensing og å kunne bygge opp under eksisterende kvaliteter, vil en naturlig senterutvidelse skje sør for E18 mot elva og fjorden. For å dempe veksttakten er det likevel ikke tilrettelagt for transformasjon/ fortetting i dette området i denne kommuneplanrevisjonen.

Høvik

Når E18 legges i tunnel er intensjonen å utvikle Høvik med tydeligere senterstruktur med bymessige kvaliteter som gatestruktur, parker, møteplasser samt funksjonsblanding med hovedvekt av boliger. Oppstart av planarbeid ble varslet våren 2022 og har som mål å tilrettelegge for transformasjon av Høvik etter at åpning av E18 i tunnel skjer i perioden 2027/ 2028.

Høvik har vært definert som vekstområde gjennom flere kommuneplaner. Med ny E18 som legger om gjennomgangstrafikk gjennom Høvik i tunell, åpnes det nye muligheter for utviklingen. Løsning for lokalgatesystem gjennom Høvik samt rammer for videreutvikling, skal vurderes og fastsettes

gjennom planprogram med byplangrep for Høvik. Det skal i dette arbeidet utarbeides et alternativt planforslag som tilrettelegger for et bilfritt Høvik sentrum. Her videreføres arealformål med forutsetning om at endelig arealformål og utnyttelse avklares i videre plan. Krav om felles plan er angitt med forbehold om at avgrensning i felles plan kan avvike noe fra denne ved en mer detaljert vurdering.

I innledende planarbeid med mulighetsstudier for Høvik ble det lagt til grunn kvartalsbebyggelse med en hovedandel av bebyggelse på mellom 3- 5 etasjer (høyest mot jernbane og ny lokalgate). Det jobbes i dag med planarbeid for de stasjonsnære senterområdene og tilgrensende områder, som har god tilgang til både jernbane og hovedveisystemet. Dette danner grunnlag for utvikling av et områdesenter, som underordner seg Bekkestua.

Bekkestua

Bekkestua er et områdesenter med karakter av å være en småby, og har vært gjennom en rivende utvikling de seneste årene. Stedet har fått en tydelig rolle som senterområde for et større omland. Når pågående prosjekter og planer på Bekkestua er gjennomført, skal stedet anses som ferdig utbygd, jf. arealstrategien.

Det er høy grad av funksjonsblanding i de sentrale områdene, hovedbiblioteket er lokalisert her, med idrettsanlegg og skoler i randsonen. I 2021-22 jobbes det med ombygging av hovedgatene, etablering av torg og møteplasser, boliger og næring for å sikre Bekkestua en mer bymessig utforming. Nye **Nadderud stadion** er under planlegging og det jobbes med hvordan denne kan knyttes sammen med Bekkestua for øvrig og for å unngå handelslekkasje fra Bekkestua.

Stabekk

Togtilbudet på Stabekk, med 7 minutters avganger til Oslo og flytog på hverdager gir dette områdesenteret en rolle i arbeidsmarkedsregionen som skiller seg noe fra de øvrige sentraene i denne kategorien.

Stabekk fungerer i dag som et lokalsenter som i all hovedsak betjener lokalmiljøet (foruten noen enkeltstående butikker som trekker kunder fra et større omland). Det er vedtatt en områderegulering for Stabekk som følges opp av *Plan for gater og byrom og øvrige detaljreguleringer*. Det er derfor ikke angitt noen krav for felles plan for dette området, hvor vekstområdet anses som avklart ved gjennomført og pågående planarbeid. Stabekks eksisterende bystruktur og flere kulturminner, er identitetsskapende og skal ivaretas ved videre utvikling.

Kolsås

Kolsås har t-bane som gir god tilknytning til Oslo. Det er dessuten god bussbetjening i retning Sandvika, dog med fremkommelighetsutfordringer i rushtiden. I dag er området preget av mye kjøre- og parkeringsareal uten urbane kvaliteter og tydelig struktur. Kolsås anses å ha et stort potensial som et framtidig områdesenter i denne delen av kommunen, men mangler kvaliteter for å kunne fungere som en lokal møteplass og senterområde, både når det gjelder bebyggelsens utforming og gater og byrom. Kollektivdekning og området potensial tilsier likevel at Kolsås kan transformeres til et områdesenter i Vestre Bærum. Dette vil måtte følges opp i kommende planarbeid og utvikling av området.

Ved oppfølgende arbeider med strategisk plan for Vestre Bærum vil Kolsås ses i en sammenheng med området for øvrig. Krav om felles plan omfatter tilliggende veiarealer for å sikre god tilrettelegging for myke trafikanter parallelt med planlegging av området for øvrig.

Lokalsentre

Følgende områder angitt som lokalsentre med potensiale for vekst som en konkretisering av arealstrategien:

- Eiksmarka
- Østerås
- Gjettum
- Haslum
- Slependen
- Vøyenenga

Eiksmarka har gjennomgått relativt stor utvikling i de senere årene, med Eiksmarka senter og kommende boligprosjekter i senteret. Senterområdet har en viktig funksjon for lokalmiljøet og en videre utvikling av området bør fokusere på senterområdet som møteplass for nærmiljøet. Dette innebærer blant annet gange- og sykkelvennlige omgivelser og mer bymessige kvaliteter.

Nordøst for dagens senter på Eiksmarka ligger arealer hvor det er ønske om og potensiale for transformasjon. For å se den videre utviklingen av Eiksmarka senterområde i sammenheng, foreslås areal langs Niels Leuchs vei mot Vollsveien samt noe av skolens uteareal avsatt med krav om felles plan. Her har både kommunen selv og (enkelte av de) private grunneierne ønsker om transformasjon av arealer avsatt til næring og offentlig/ privat tjenesteyting. Det avsettes en noe robust avgrensning for å sikre gode byrom, sammenheng mellom hele senterområdet og muligheter for å «bytte» arealer internt i området.

Østerås senterområde avviker noe fra de øvrige prioriterte vekstområdene, da senteret ligger nord for Østerås stasjon og ikke «på» stasjonen. Dette gjør at Østerås omtales som to delområder.

På arealstrategisk kart er Østerås senter vist som prioritert vekstområde. Dette er noe nyansert i denne planen. Ved Østerås senter er det potensiale for å styrke områdets funksjon som lokal møteplass og et attraktivt senterområde, både når det gjelder bebyggelsens utforming og forhold til gater og torg/møteplass. Dette vil måtte følges opp i kommende planarbeid og utvikling av området som allerede er avsatt til sentrumsformål.

Ved Østerås stasjon er kommunen en viktig grunneier, og en rekke offentlige funksjoner er lokalisert i området rundt stasjonen. Utvikling av flere boliger i området nær stasjonen vil bidra til økt sosial kontroll og attraktivitet av stasjonsområdet.

Gjettum har noen lokale funksjoner og arbeidsplasser, og det er potensiale for å styrke områdets kvaliteter og attraktivitet. Her videreføres boligformål (framtidig) med krav om felles plan. Avklaringer rundt framtidig høyspentledning vil gi føringer for utviklingsmulighetene i området. Det ligger p.t an til at høyspent fortsatt skal ligge som luftledning (ikke i kabel), noe som begrenser utbyggingsmulighetene på Gjettum. Ved evt. ny kabel bør det vurderes en så hensiktsmessig trassé som mulig, der også muligheter for fortetting/ transformasjon av Gjettum ilegges stor vekt.

Haslum har i dag et lite senterområde med lokale funksjoner som er noe fragmentert med selve senterbygget plassert nær stasjonen samt et annet handelstilbud lenger opp mot Nesveien. Her bør det bygges opp oppunder Haslum som lokal møteplass og et attraktivt senterområde, både når det gjelder bebyggelsens utforming og forhold til gater og torg/møteplass. Å tilrettelegge for gange til t-banen er viktig for å sikre at det blir enkelt å reise med kollektiv.

Ved Haslum pågår planlegging for deler av senterområdene.

Slependen er avsatt til framtidig bolig med krav om felles plan. Arealet er opprettholdt som framtidig boligformål i tråd med vedtatt arealstrategi.

Vøyenenga er eneste senter i senterhierarkiet som betjenes av buss og ikke skinnegående kollektiv, og ble lagt inn i arealstrategien på grunn av dets potensiale for tilførsel til boligmarkedet i kommunen. Ringeriksveien 158- 164 består av flere eiendommer som ble avsatt til framtidig boligformål ved forrige revisjon. Krav om felles plan for disse eiendommene samt tilgrensende deler av Ringeriksveien skal bidra til et helhetlig grep og løft av et område som i dag bærer preg av å være et litt rufsete næringsareal, men som samtidig har et stort potensial for utvikling og sikring av eksisterende kvaliteter. Vøyenenga har en rekke blågrønne kvaliteter med Sandviksvassdraget og tilhørende turveier, men mangler kvaliteter som torg/møteplasser og tilrettelegging for øvrig som sikrer at gange, sykkel og kollektiv øker konkurransefordelene kontra privatbil.

Andre transformasjonsområder

Noen områder som helt eller delvis ligger utenfor vekstområdene, er angitt med bestemmelsesgrense «krav om felles plan» eller avsatt som framtidig byggeformål hvor det tilrettelegges for utvikling/ transformasjon/ fortetting. Disse omtales kort under.

Næringsparkene (krav om felles plan)

Næringsparkene bør ved utvikling, moderniseres og gjøres mer arealeffektive. Det er også ønskelig at områdene blir mindre «utflytende», og at det i større grad legges til rette for ferdsel i og gjennom området til fots og på sykkel. Områdene (Rud-Hauger og Grini) ligger som områder inne i eller i utkanten av boligbebyggelse, og ferdsel gjennom området (til fots og på sykkel) bør styrkes.

I planen er det stilt krav til utvikling av næringsparkene gjennom en overordnet strategisk helhetlig plan som første ledd. En slik plan vil kunne utformes som et byplangrep/ VPOR, med fastsettelse av de viktigste rammene for videre utvikling, herunder fokusområder for å løfte områdekvaliteter (grønt bruk av trær og vegetasjon som strukturerende og «oppmykende» elementer, tilrettelegging for gange, sykkel) og arealeffektivisering (f.eks. for sambruk av parkering og plassering av bygg).

Områdene Vøyenenga – Kolsås – Rykkinn – Skui, bør bindes sammen via Rud-Hauger. Gjennom en helhetlig plan vil de overordnede strukturene være organiserende for videre utvikling. Dette vil bidra til å sikre at kvalitetene i området bindes sammen.

Durudveien 33-35 (Transformasjon/fornyelse)

Fra foregående kommuneplaner ligger Durudveien 33-35 som framtidig boligformål. Dette er et område som er regulert til næring, men som ved sin beliggenhet (om lag 700 m fra Gjetton stasjon) videreføres som transformasjons-/utviklingsområde til bolig.

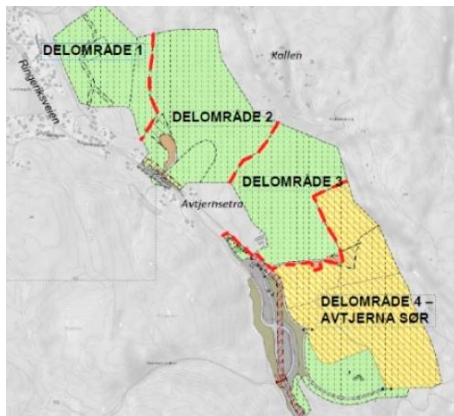
Sonja Henies vei/ Helmerveien, Brynsveien 88, Niels Leuchs vei/ Eiksmarka og Ringeriksveien/ Vøyenenga.

Sonja Henies vei/ Helmerveien er en kommunal eiendom som frem til nå har huset Henie Onstad eldresenter. Arealet foreslås omdisponert til bolig – framtidig, og hensikten er at området brukes til pilotering av aldersvennlige boliger. Dette betyr at det i videre reguleringsplan bør sikres mindre boenheter, høy andel fellesarealer og møterom/- plasser, tilrettelagt for parkering for hjemmetjenesten m.m. Det bør vurderes om det også kan innpasses boliger for førstegangsetablerere under 35 år med mål om tilbud av en andel boliger til under markedspris.

Det legges til rette for tilsvarende piloteringsprosjekter på framtidig boligområder/ transformasjonsområder Ringeriksveien/Vøyenenga, Brynsveien 88, og Eiksmarka/Niels Leuchs vei.

Avtjerna

Avtjerna er videreført som LNFR-område i denne kommuneplanperioden. Området vil da bli liggende som en arealreserve som senere kan vurderes tatt inn i kommuneplanen for å ivareta vekst.



I dag fungerer området i stor grad som LNFR- område med et mindre område for utfylling av masser på Lorangmyr, sikret gjennom statlig regulering i Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16). I reguleringsplanen legges det til grunn at området kan fylles noe ut før det tilbakeføres til LNFR.

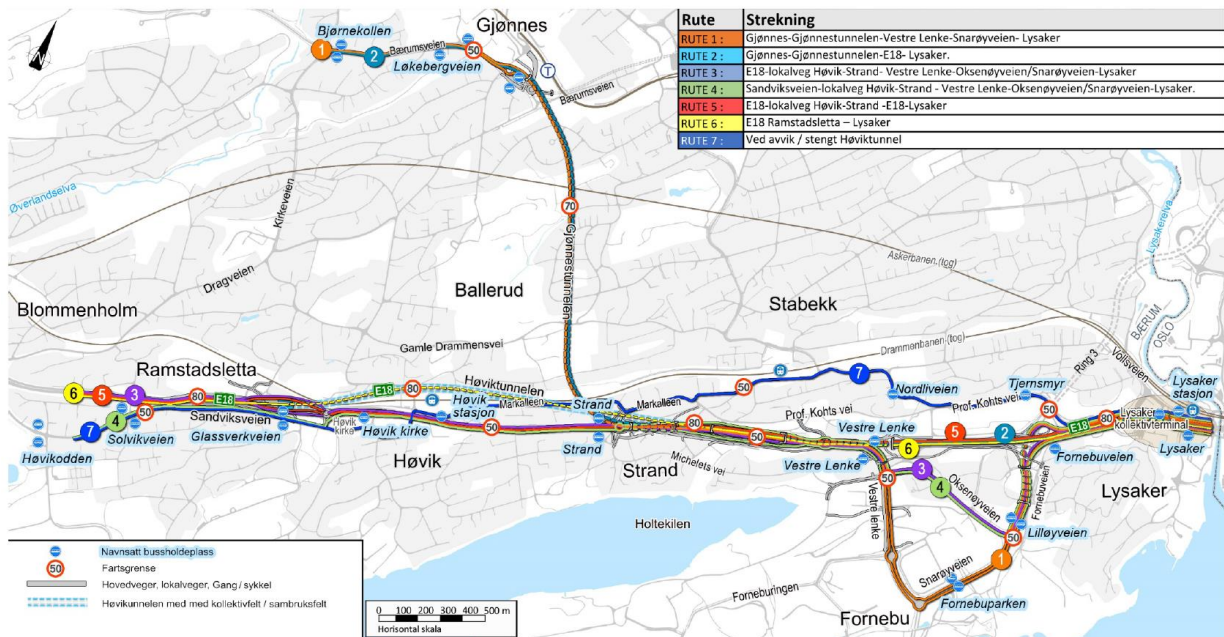
Statlig regulering i Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16) opprettholdes.

Arealer langs E18- korridoren – mellom Lysaker og Ramstadsletta

Kommuneplanen foreslår ingen konkrete arealbruksendringer langs E18- korridoren i dette revisjonsarbeidet. Først og fremst er det arealstrategien og kommuneplanens samfunnsdel som legger føringer for utviklingspotensialet langs E18- korridoren. I kommuneplanens samfunnsdel ligger det føringer særlig knyttet til næringsarealene langs E18- korridoren; *gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.* Utover dette er det Lysaker, Høvik og Sandvika som har de største fortettings- og transformasjonspotensialet langs korridoren.

Etter vedtak av reguleringsplan for E18- strekningen Lysaker – Ramstadsletta, ble det i St. prp. 38 s – *Utbygging og finansiering av E18 Lysaker – Ramstadsletta i Akershus* – lagt til grunn enkelte endrete forutsetninger for videre utvikling langs korridoren. I dette lå det en enklere løsning for Lysaker kollektivterminal og at bussvei erstattes med kollektivfelt på E18 mellom kryssområdene. Særlig det siste gir endrete forutsetninger for utviklingen, ved at Ramstadsletta ikke lenger betjenes av bussvei / holdeplass og at bussholdeplass i Oksenøyveien er tatt ut. Ved omregulering av traseen – reguleringsplan for Tjernsmyrområdet – ble kobling mellom lokalvei/ bussholdeplass og E18- traseen regulert vekk.

Det er sett på ulike alternative busstraseer, der kobling mellom lokalvei/ Vestre Lenke, via Oksenøyveien og Fornebuveien til Lysaker anses som den mest aktuelle framtidige bussløsningen.



Potensielle bussruter og bruk av veisystemet

Det jobbes med vurderinger av videre arealbruk på deler av korridoren for:

- Reguleringsplan for Stabekkløkket – endring av reguleringsplan for E18- korridoren.
- Vurderinger av arealbruk i Riiser Larsens vei
- Områderegulering Høvik senterområde

Bortfall av bussveien med tilhørende holdeplass ved Vestre Lenke-Stabekkløkket understreker behovet for en nærmere vurdering av arealbruken i dette området, som også vil fremstå som «inngangsporten» til Fornebu fra vest.

Øvrige arealer bør gjennomgå inngående før eventuelle endringer foreslås. Ramstadsletta er i eget notat vurdert som egnet til bruk for samlasterterminal/ logistikkfunksjon. Dette kan løses innenfor kommuneplanens arealformål – bygge- og anleggsformål. Med bortfall av bussvei med bussholdeplass, antas det at området inntil videre er mest egnet for plasskrevende funksjoner og/ eller ulike logistikkfunksjoner.

Gode byer og tettsteder

Kommuneplanens samfunnsdel har ambisjon om et attraktivt og inkluderende Bærumssamfunn for alle; - i vår kommune skal det være godt å bo og leve!

Ved å planlegge for gode steder, være seg å bo, leve, oppholde eller bevege seg gjennom – underbygges mål om å ivareta oppvekst og levekår for barn, unge og eldre. Kvalitet i omgivelsene som virkemiddel for gode bo- og bymiljø bidrar til å nå kommunens klimakloke mål om et kortreist hverdagsliv. Attraktive senterområder med høy kvalitet er også viktig for kommunens attraktivitet for etablering av næringsliv¹⁵.

Ved å stille kvalitetskrav ved tilrettelegging av ny bebyggelse, gater, møteplasser etc., ønsker Bærum kommune å bidra til tydelig kommunikasjon og forutsigbarhet knyttet til forventninger ved utbygging

¹⁵ Vista Analyse 2022; *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen handel. Et underlag til kommuneplanens arealdel, Bærum kommune.*

i kommunen. Det er satt et særlig fokus på utvikling av bymessige kvaliteter i senterområder, hvor det planlegges for kommende vekst.

Variasjon i boligstørrelse og boligtyper

Samhandling med naboer gjennom formell og uformell kontakt bidrar til trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Dette er viktig i et folkehelseperspektiv. Nabokontakt øker med botid, og dette forsterkes når det finnes en blanding av eldre og barnefamilier i bomiljøet.

For å skape et godt sted å bo og leve, er det viktig å legge til rette for et mangfoldig og variert bomiljø. For den enkelte Bærumsbeboer vil boligbehovet trolig endre seg gjennom et livsløp. Et bredt spekter av bolig- og eiertyper i et område, øker muligheten for at flere kan ha sin boligkarriere i det samme lokalmiljøet de bor i, uavhengig av endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet. Dette er positivt for den enkelte, enten det er barn eller voksne det gjelder, noe som også påvirker den helhetlige stabiliteten i et bomiljø. Nye utbyggings- og transformasjonsprosjekter bør derfor legge til rette for variasjon i boligtyper og -størrelser. Hvis nærmiljøet har en ensidig boligstruktur, kan nye fortettingsprosjekter bidra til å skape et mer mangfoldig boområde. Noen ganger kan det være behov for å supplere området med flere mindre leiligheter eller en boligtypologi som mangler. I mange kompakte senterprosjekter vil behovet ofte være flere familieboliger.¹⁶

Plan- og bygningsloven med tilhørende retningslinjer og forskrifter, legger i liten grad til rette for at det kan stilles krav til «alternative» boformer, boliger for en bestemt brukergruppe eller nye og innovative boformer for å ivareta hensyn som rimelige boliger. Variasjon i utbyggingsmønster og tilrettelegging for ulike typer boliger, må i planarbeidet styres gjennom funksjonskrav i reguleringsplaner (utnyttelse, uteoppholdsareal, krav til andel store og små leiligheter (m²), kombinasjon av boligtypologier innenfor et prosjekt eller område mv.). Å fristille kobling mellom bolig og parkering og/ eller ha krav om lavere p- norm, kan også være et virkemiddel som kan spille en rolle ved bolig- sosiale hensyn, da parkeringsplasser er dyre å etablere, noe som kan være med å bidra til reduserte boligpriser på sikt.

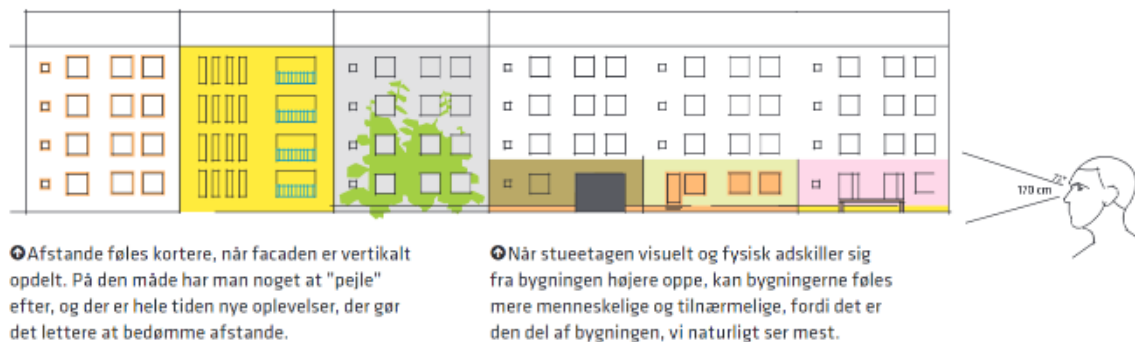
Bygrammatikk, urban struktur og kvalitet

Ved videre utvikling i kommunens senterområder, skal de bymessige kvalitetene underbygge ambisjonene om å skape gode lokale møteplasser, hvor det tilrettelegges for et byliv hvor gange og sykkel prioriteres. Gode lesbare sammenhenger – byromforløp – i gater og offentlige rom, torg og møteplasser skal ivaretas gjennom å utvikle helhetlige planer for disse sentrale områdene. I nye område/reguleringsplaner skal det arkitektoniske uttrykket sees i sammenheng med kommunens klimavisjon, slik at nye bygg står seg estetisk over tid.

I Bærum varierer senterområdene i både størrelse, form og grad av bymessighet. I planens senterhierarki er Sandvika, Lysaker og Fornebu utpekt til å være de mest urbane områdene.

¹⁶ Vegviseren.no

Mennesket ser og opplever byen i øyehøyde. Utformingen på gateplan/ 1.etasje er derfor avgjørende for hvor attraktivt det er å bevege, oppholde seg og å bo i et område. Ved ut- og ombygging må det derfor utvises ekstra omtanke for materialvalg, detaljering og utforming av de nederste etasjene av bygg, og hvordan disse møter de tilliggende byrommene.



Fasaden oppleves kortere når den er vertikalt oppdelt og man opplever mer menneskelig skala på bebyggelsen når første etasje skiller seg fra øvrige etasjer. Kilde: Trygt og skønt boligområde - En designguide til social bæredygtighet

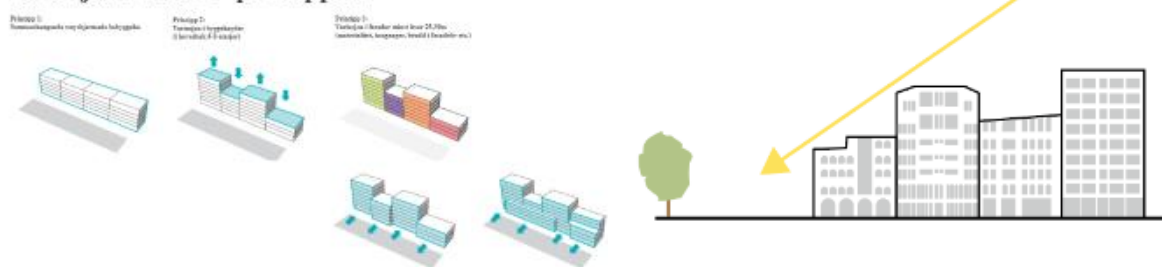
Bebyggelsen må i størst mulig grad sikre et samspill med og henvende seg ut mot gater og byrom. Uheldige «baksider» bør unngås. Ved planlegging av utbyggingsområder er det viktig å ha fokus på utforming av møtet mellom offentlig, halvprivat og privat sone. Det tenkes her på overgangen mellom bygg og gate/byrom – gjerne omtalt som *kantsonen*. God utforming av kantsonen er essensiell for å sikre vitalisering av gater, møteplasser og nabolag. Kommunen har mål om at sentrene skal fungere som aktive møteplasser som inviterer til byliv - møteplasser som har et mangfoldig aktivitets- og funksjonsinnhold, med tiltalende utforming som oppmuntrer til grønn mobilitet og et kortreist hverdagsliv.

Av ulike årsaker kan det være utfordrende å etablere funksjoner som skaper aktivitet i 1.etasje, spesielt i en «oppstartsfasen». For områder som er under transformasjon eller i senterområder som vil utvikles over tid, kan det ta noe tid før kundegrunnlaget er tilstrekkelig på stedet til å sikre regningsvarende drift av en virksomhet. For å sikre en fleksibilitet i bruken over tid, bør det legges til rette for mer bruk av midlertidig aktivitet/ funksjon i en overgangsfasen – i påvente av etablering av publikumsrettede funksjoner mot gateplan.

Forhold til omgivelser

For å kunne danne et helhetlig situasjonsbilde av planområdet, må bebyggelsen alltid ses i sammenheng med omgivelsene de står i/planlegges i. Et prosjekt eller en plan vil alltid ha en avgrensning, men i plansaker må forholdet til omgivelsene, også på utsiden av planavgrensningen, tilpasning og hensyn til omgivelser – for eksempel tilrettelegging for gående og syklende,

Variasjon i volum - prinsipper:



Figur 7 Illustrasjon - variasjon i volum - prinsipper (fra VPOR Lysakerbyen)

Figur 7 Illustrasjon Solforhold offentlige rom; gater, plasser og parker (illustrasjon fra Planprogram for Flytårnet)

omkringliggende småhusbebyggelse, verdifulle kulturminner og -miljø, offentlige rom, gater, plasser og parker hensyntas. En stedsanalyse vil kunne påpeke behov for ivaretagelse eller viktige hensyn knyttet til planområdet eller omkringliggende omgivelser, være seg variasjon i volumoppbygging, behov for nye gang- og sykkelkoblinger, tilstrekkelig solbelyst areal eller avtrapping mot eksisterende bolig- og naturområder

Naturverdier og landskap

Bærum har spesielle geologiske forhold. Den kalkrike berggrunnen og de klimatiske forholdene danner et godt naturgrunnlag og stort artsmangfold. Innenfor kommunegrensen finnes det flere sjeldne naturtyper- og arter og landskapsmessige særegenheter. Et stort naturmangfold er et godt utgangspunkt for å kunne gjøre Bærum til en foregangskommune innenfor ivaretagelse av natur, arter og mangfold.

Landskapet i Bærum innehar karakteristiske grønnkledte åsrygger som strekker seg i øst-vestlig retning. For at dette landskapstrekket fortsatt skal kunne være gjenkjennelige, må ikke ny bebyggelse bryte silhuetten av de grønne åsene. Ny bebyggelse må ut fra dette underordnes i forhold til høyde og plassering, slik at landskapet kan oppleves på avstand og det grønne preget i kommunen ivaretas.

Ved kupert landskapsforhold vil det ved etablering av større bygg og anlegg kunne oppstå behov for planering av flater, fjellskjæringer, murer, fyllinger mv. Et bevisst forhold til naturforhold og opprinnelig terreng, i tillegg til nennsom utforming og landskapstilpasning til omgivelsene kan være med å unngå uheldige landskapsinngrep i fremtiden.

Mobilitet i gater og byrom

En kombinasjon av funksjonsblanding i senterområder og høy kvalitet i utforming av omgivelsene, er avgjørende for nå målene om grønn mobilitet.

Lesbare, trygge og attraktive omgivelser øker gang- og sykkelvennligheten. Innslag av grønt/natur, skjerming fra motorisert trafikk, opplevelser, variasjon og aktive fasader er eksempler på elementer som bidrar til økt attraktivitet og gangvennlige omgivelser.

For mange Bærumsbeboere er bilen det fortrukne transportmiddelet fra A til B. Bilen beslaglegger store arealer i senterområdene – både når den står stille og når den er i bevegelse. Den skaper også framkommelighetsutfordringer for buss, gir utrygge skoleveier, er negativ i et folkehelseperspektiv, i tillegg til at den bidrar til klimagassutslipp og forurensning.

Planens kvalitets- og funksjonskrav vektlegger faktorer som må til for å nå klimamålene ved planlegging av nye områder. Kvalitetskravene må ses i sammenheng med bestemmelser om grønn mobilitet – blant annet reduserte parkeringsnormer.

I vedtatt "Plan for sykkelveinettet i Bærum kommune" blir hovedsykkelrutene i hovedsak ledet igjennom senterområdene. I disse områdene må eventuelle systemskifter bidra til trafikksikre og gode løsninger for alle brukergrupper.

I kommende planarbeid skal tilgrensende veiareal inkluderes i planens avgrensning. På denne måten skal all utbygging bidra til at man på sikt, får helhetlige (sammenhengende) og gode løsninger for gange, sykkel og kollektivtransport. Der hvor det mangler trafikksikker og god adkomst (for gående, syklende) fra planområdet til viktige målpunkt, må også dette sikres i plan. En slik planmessig avklaring gir blant annet grunnlag for å melde behov for midler i fylkets handlingsplaner og andre bevilgningsmuligheter. Eventuell kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger for opparbeidelse av anlegg vil være gjenstand for forhandling ved utbyggingsavtale.

Støyskjermer

Støyskjermer er et kompensereende tiltak for å imøtekomme krav til støyreduksjon ved bygging av boliger og annen støyfølsom bebyggelse (skoler, barnehager mv.). Skjermene oppleves ofte som barrierer og «vegger» i omgivelsene, noe som gjør at kontakten mellom bebyggelse og gate ikke lenger er til stede. Dette reduserer følelsen av trygghet, opplevelseskvaliteter og kontakt mellom mennesker. Omfang av støyskjermer bør derfor begrenses til et minimum. Om mulig bør andre støyreducerende tiltak benyttes, for eksempel terreng (terrengvoller) som kan kles med vegetasjon. Om støyskjermer likevel blir aktuelt, bør disse være kortest mulig i lengde og det bør stilles krav til utforming som sikrer at disse blir positive innslag i omgivelsene.

Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Fortetting av byer og småhusområder medfører over tid at det blir mindre uteoppholdsareal mellom husene. Krav til minste uteoppholdsareal skal bidra til å sikre attraktive byer, steder og nabolag, gjennom et helt livsløp, og gi grønne og frodige uteoppholdsareal for trivsel og variert bruk.

Det er viktig at utearealnormene er robuste nok til å håndtere variasjoner i befolkningssammensetningen over tid. Flere mener at det å bo i by er å anse som den mest bærekraftige boformen, - da må byene i så fall også gjøres mer attraktive og tilrettelegges for alle.

Det å sikre gode oppvekstvilkår og mangfoldige utearealer for barn i tettbygde strøk vil kunne bidra til en variert og bærekraftig byutvikling. Hensiktsmessig fortetting kan også motvirke byspredning. Ved nye boligetableringer og ved større transformasjonsområder skal det sikres gode uteoppholdsarealer til ulike former for lek. Det skal sikres lekearealer for barn i alle aldre (småbarnslekeplass, nærlekeplass og nærmiljøanlegg/park).

Kommuneplanen retter også fokus på utearealenes brukbarhet og kobling mot overvannshåndtering og bruk av vegetasjon i felles uteoppholdsarealer. Det er krav om tilstrekkelig jorddybde for etablering av vegetasjon og trebeplantning både i gårdsrom (ofte over underliggende parkeringskjellere eller tilsvarende) og på tak. I tillegg til å være viktig for trivsel og kvalitet i omgivelsene, må dette ses i sammenheng med ambisjoner om natur- og overflatebaserte overvannsløsninger, som er en viktig faktor for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot kommende konsekvenser av klimaendringer.

I forbindelse med fortetting i byggesonen, er det ikke bare naturområder som blir redusert eller forsvinner, men også handlings- og mulighetsrommet til å opparbeide felles, offentlig tilgjengelige arealer som torg, møteplass, lekeareal mv. Dette er fellesarealer og plasser som vil kunne gi rom for «livet mellom husene» – for å skape levende nærmiljøer. I kommuneplanens retningslinje knyttet til uteoppholdsarealer for bolig er følgende lagt til:

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Hensikten med å legge til ovennevnte retningslinje, er å muliggjøre sambruk og flerbruk av fellesarealer, slik at disse kan komme allmenheten til gode. Det betyr at uteoppholdsarealkravet forblir det samme, men at flere av våre innbyggere skal kunne få glede av utendørs oppholdsareal som lokaliseres på bakkeplan.

Dette kan for eksempel bety at ubebygde areal lokaliseres ut mot vei, gate eller offentlig tilgjengelig område - i stedet for som innvendige gårdsrom. Videre at dette arealet opparbeides og sikres (gjennom plan og privatrettslige avtaler/tinglyste heftelser) som offentlig tilgjengelige arealer.

Uteoppholdsarealer ved skoler og barnehager

Bærum kommune har fortetting i prioriterte vekstområder som et overordnet mål i arealstrategien. I kommuneplanen er dette konkretisert til angitte senterområder. For å tilrettelegge for et kortreist dagligliv, men samtidig også la kommunens formålsbygg bidra til ønsket stedsutvikling, tilsier dette at enkelte skoler bør lokaliseres til senterområder, som i Sandvika og på Fornebu.

Kommunen har store ambisjoner om å legge til rette for gode skoler, hvor utearealene skal holde høy kvalitet og stimulere til aktivitet. Etter skoletid skal skolens anlegg kunne brukes og være en møteplass for lokalmiljøet. Forskningsrapporten *“Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utformingen” (NMBU 2019¹⁷)*, sammen med Bærum kommunes *“Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune”* (vedtatt i KST 30.05.2018) er lagt til grunn for kommuneplanens føringer for utomhusanlegg til skoler, i tillegg til nylige og pågående arbeider med planlegging av skoler.

I urbane områder er arealeffektivitet, sambruk og flerbruk av areal/områder, både utvendig og innvendig, viktig. Bruk av tilleggsarealer kan være et viktig virkemiddel for å øke arealeffektivitet og bruk til flere tider av døgnet. Planen legger derfor til rette for bruk av tilleggsareal til skole. Dette tilsier at offentlige arealer som parker, friområder eller andre egnede arealer, kan tas med når det gjøres en helhetlig vurdering av skolens uteområde. Der hvor det tilrettelegges for senternære skoler, hvor kravene til utomhusareal ved skole kan reduseres, må kravet til kvalitet og disponering av skolens uteområder bli tilsvarende høyere. De konkrete vurderingene om skolens utomhusareal, kvalitet og egnethet må gjøres i den enkelte reguleringsplan.

Forskningsrapporten¹⁸ vektlegger følgende innhold og funksjon som viktige for skolens uteoppholdsarealer:

- Gir rom for behovene til alle brukergrupper og at de tilpasse ulike aldersgrupper samt er tilgjengelig for alle
- Gir rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet og bidrar til motorisk utvikling
- Gir rom for lek
- Gir rom for ulike typer sosial aktivitet
- Gir rom for å trekke seg tilbake
- Gir rom for naturopplevelser
- Gir muligheter for endringer og påvirkninger av det fysiske miljøet
- Gir trygghet og er trivselsskapende
- Gir rom for spenning og uforutsigbarhet
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring
- Gi rom for nærmiljøets behov og skaper lokal identitet

Småhus

Fortetting i småhusområdene – føringer og intensjoner

Gjennom flere planperioder har kommunen hatt målsetting om å unngå fortetting i småhusområdene i Bærum, og at veksten heller styres til prioriterte vekstområder. Småhusområder

¹⁷ [Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utforming \(NMBU2019\)](#)

¹⁸ [Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utforming \(NMBU2019\)](#)

kan være enhetlig eller sammensatt og ny bebyggelse kan bidra til å skape orden og lesbarhet, tydeliggjøre områdegrensener mellom ulike bebyggelsesstrukturer, føye seg inn i et område eller skape noe helt nytt.

I ny kommuneplan legges det opp til at hovedveksten av boliger kommer i senterområdene, som angitt i arealstrategien og presisert i denne planen. For å begrense fortetting i småhusområdene og styrke karakteren i disse områdene, benytter Bærum kommune seg av styringsfaktorene;

- Plankrav
- Utnyttelse
- Tomtedeling
- Høydebegrensning
- Kvalitetskrav

I henhold til veilederen "*Grad av utnytting*"¹⁹ er småhus en fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Kommunen mener at føringer som begrenser høyde og tetthet er essensielt, blant annet for å bevare småhusområdenes karakter med småskala bebyggelse, åpenhet og grønne preg.

Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse er å forstå som en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, i noen tilfeller er byggene også angitt med utleiedel/sekundærleilighet. Områder som tidligere er benevnt som villamessig bebyggelse, omtales i dag som frittliggende småhusbebyggelse.

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA (boligens totale innvendige areal) som ligger i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes et frittliggende bolighus med to boenheter, der begge boenheter er større enn 55 m² BRA

I veilederen "*Grad av utnytting*" er tomanns- og firemannsbolig definert som frittliggende bygning. I enkelte tilfeller er to- og firemannsboligene bygd ut i «felt», hvor feltet utgjør et større område som består av flere hus med lik utforming og klart arkitektonisk slektskap. I kommuneplanen inkluderes og inngår denne type boligfelt i definisjonen enhetlige områder, og de vil derved omfattes av bestemmelsene for enhetlig boligfelt/områder.

Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeller, rekker med hus med inntil 3 etasjer. Disse småhusene fremstår som regel som enhetlige, - et begrep som over flere planperioder er benyttet om denne typen områder i Bærum. Begrepet enhetlige områder er derfor benyttet og videreført i gjeldende kommuneplan.

Enhetlige områder

Med enhetlige områder menes konkrete områder bestående av rekkehus, tomannsbolig, enebolig, atriumshus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming og klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming, og hvor området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

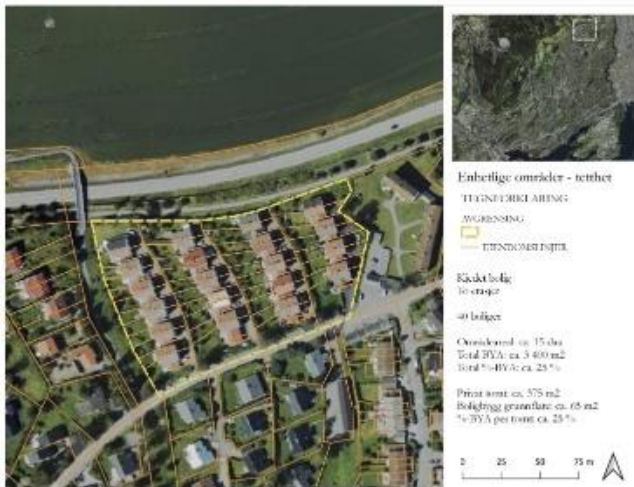
¹⁹ Grad av utnytting (2014)

strukturer som sikrer felles uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som eventuelle nye byggetiltak skal ivareta og videreføre.

Det helhetlige plangrepet i slike områder må legges til grunn ved utvikling og moderniseringsbehov av boligene. Derfor skal det særlig vektlegges at utviklingen ivaretar områdets estetiske kvaliteter, helhetlige karakter og arkitektoniske uttrykk, i tillegg til *områdenes overordnede struktur*. Med den overordnede strukturen menes byggenes plassering på tomter og byggelinjer, siktlinjer, sammenhengende grønne arealer og uteoppholdsarealer som sikrer tilstrekkelig areal for lek og opphold, samt parkering.

Utnyttelse for disse enhetlige områdene varierer, men bygd utnyttelse er ofte noe høyere enn for frittliggende småhusbebyggelse. Beregning av utnyttelse for tilfeldig utvalgte områder i Bærum viser utnyttelse % BYA (bebygd areal) = 25-35 %. For enkelttiltak kan det være utfordrende å beregne utnyttelse, da tomtestrukturen i disse boligområdene varierer. Enkelte steder vil boligene ha egne eiendommer som inkluderer de grønne dragene mellom bebyggelsen, mens ved andre områder vil boligene ha mindre private eiendommer, men desto større fellesarealer som eies i fellesskap.

En av problemstillingene ved fortetting i slike områder handler om tilbygg/påbygg og fradeling ved enderekkehus. Dette kan medføre endring av områdets helhetlige karakter, slik at karaktertrekk som utnyttelse, tetthet og struktur forvitrer. Gjennom enkelttiltak på flere av boligene, vil ikke boligområdet på sikt fremstå som helhetlig lenger. Denne planen setter derfor et lavere krav til utnyttelse for denne type områder, hvor reguleringsplan ikke angir annen utnyttelse, slik at fradeling og uheldig fortetting ikke ødelegger områdene.



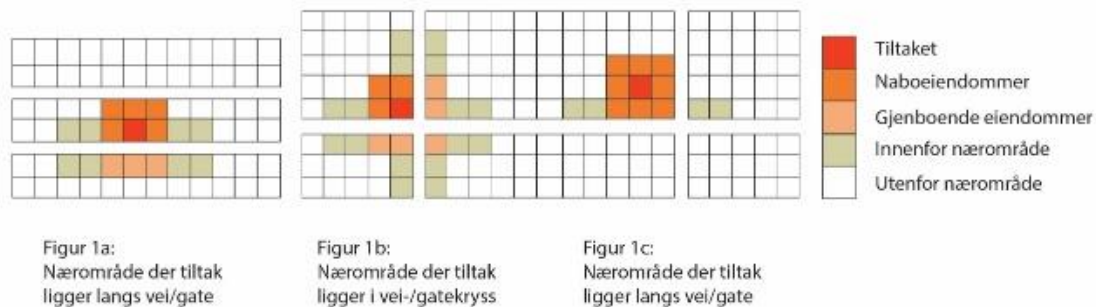
Figur 9 Otto Rugdes vei - kjedet enebolig i parallelle rekker % BYA = ca. 25 %



Figur 9 Kløverenga - kjedete atriumshus rundt et åpent fellesareal % BYA = ca. 30 %

Nærområdet

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Utstrekningen av et nærområde vil variere. Hva som betegnes som et nærområde vil måtte vurderes konkret i den enkelte sak, men som utgangspunkt skal et slikt område være den delen av omgivelsene som tiltaket/boligen oppfattes som en naturlig del av. Noen steder kan dette være et «kvartal»/ avgrenset av gatenettet. Andre steder kan det være bebyggelsen i den umiddelbare nærhet (se illustrasjonene over). Terreng kan også være en avgrensende faktor i denne sammenheng.

Formgivningsfaktorer

Tiltak skal tilpasses formgivningsfaktorer (bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk) fra eksisterende bebyggelse i nærområdet. Et *flertall av formgivningsfaktorer* er å forstå som mer enn 50 % av faktorene. Dette må ses i sammenheng med og velges ut ifra hvilke faktorer som preger bebyggelsen i nærområdet.

Bebyggelses- og tomtestruktur

Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningen er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, sett i forhold til bebyggelsen i nærområdet, veier, grøntdrag, landskap og terreng. Med grøntdrag menes her både vegetasjonsbelte som strekker seg over flere eiendommer og omkringliggende blå-grønne struktur som elve-/bekkeløp og naturområder. Der hvor hoveddelen av bebyggelsen har lik plassering og gruppering i forhold til de ovenfornevnte elementer, betegner og utgjør dette bebyggelsesstrukturen i området.

Tomtestrukturen i et område kan enkelte steder fremstå som veldig tydelig. Her vil alle eiendommene ha lik størrelse, orientering mv. Noen steder har eiendommer blitt fradelt, men strukturen på eiendommene i området er beholdt.

Andre områder har mer variert størrelse på eiendommer, hvor eiendomsgrensene ikke følger et klart og strukturert mønster, men bærer mer preg av utvikling over tid og en mindre «styrt» utvikling.

Visse boligområder har en klar og tydelig struktur, både når det gjelder bebyggelses- og tomtestruktur, mens atter andre områder er mer variert og sammensatt. Dette kan skyldes fradeling og fortetting over tid, eller det kan være at området er bygget ut over tid, kanskje ikke er planlagt / utbygget i samme tidsperiode eller som del av en helhetlig plan.

Der hvor bebyggelse- og tomtestrukturen er mindre tydelig, har kommunen en målsetting om at nye tomter og bygninger skal bidra til å forbedre strukturene. Med dette menes at ny utbygging skal forsøke å skape og bidra til en tydeligere struktur. Dette kan gjøres ved å vurdere om det er noen elementer i nærområdet (terreng, grøntdrag, siktlinjer, åpne drag, byggelinjer eller tilsvarende) som kan være strukturerende, slik at plassering av ny bebyggelse kan øke lesbarheten og derved binde området bedre sammen.

For å bedre lesbarheten og skaffe oversikten i et område, fremstår bebyggelsesstruktur som mer avgjørende faktor enn selve eiendomsstrukturen, da sistnevnte utgjør «usynlige» linjer i landskapet. Hekker og gjerder derimot, kan være strukturerende faktorer som kan bidra til tydeligere, ryddigere og mer lesbare omgivelser.

Takform og møneretning

I noen områder kan takform være en viktig formgivningsfaktor. Dette gjelder spesielt for områder som er bygget i samme tidsperiode, hvor bebyggelsen innehar samme arkitektoniske uttrykk.

Møneretning er i en rekke områder et tydelig og strukturerende element. Retningen på takmønnet følger ofte terrengets eller veiens retning. Takmønnet kan også være rettet på tvers av dette, men da gjerne med samme møneretning som den øvrige bebyggelsen i nærområdet.

I boligområder hvor takform og møneretning ikke preger eller er gjennomgående i et område, kanskje med stor variasjon i både størrelse og boligtypologi, mener kommunen det er større tålegrensen for variasjon ved etablering av nye boliger. I slike boligområder kan for eksempel flate tak være mer akseptabelt - enn i områder hvor takform og møneretning har klart strukturerende betydning.

I noen områder kan alternative takformer, inkludert flate tak, tilføre nye kvaliteter og en positiv variasjon, som for eksempel på Sandviksåsen.

Materialbruk

Med materiale menes hovedmaterialet som blir benyttet på fasader og tak på bygg, hvor det kan tillates en viss variasjon innenfor hovedmaterialet. Hvis hovedmaterialet eksempelvis er av trevirke, kan det varieres både med type trekledning, farge og panelretning.

Grønne strukturer i småhusområder

I mange av Bærums småhusområder utgjør hagene viktige og sammenhengende grøntdrag, ved at de danner grøntkorridorer gjennom og mellom bebyggelsen. I disse områdene finnes det også store natur- og landskapsverdier. I kommunepanens bestemmelse settes det krav til kartlegging, dokumentasjon og føringer for bevaring av naturverdier. Dette kravet vil også gjøre seg gjeldende for natur- og landskapsverdier som del av private villaeiendommer, i småhusområder og for øvrig i byggesonen.

De sammenhengende hagestrukturene har også en viktig funksjon som korridorer for flora og fauna. Disse grøntkorridorene, er viktige å bevare ved fremtidige tiltak og fortetting, selv om grønnstrukturen ikke har registrerte natur- eller andre verdier. Naturen har en stor egenverdi i seg selv og som leverandør av nødvendige tjenester for menneskenes behov, være seg mat, vann, beskyttelse mot klimaendringer, opplevelse og rekreasjon (Økosystemtjenester²⁰).

²⁰ <https://www.sabima.no/okosystemtjenester-naturens-goder/>

Bevaring av eksisterende vegetasjon og opprinnelig terreng

Ved nye tiltak og boliger skal det vektlegges bevaring av opprinnelig terreng og eksisterende vegetasjon. Dette betyr at nye tiltak i minst mulig grad skal endre opprinnelig terreng, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Målsettingen og intensjonen ved dette ligger i Bærums særegne grunnforhold, da den kalkrike berggrunnen med sitt kollelandskap danner grunnlaget for det rike naturmangfoldet i kommunen. Ved å sikre eksisterende terrengformasjoner og vegetasjon legger vi grunnlaget for å bevare Bærums særegne kvaliteter i den videre utviklingen av kommunen.

Takterrasser i småhusområder

Takterrasser i småhusområder kan være utfordrende, både med tanke på naboskap, men også følelsen av å bli overvåket. Takterrasser i disse områdene skal derfor unngås. Dette skiller seg fra takterrasser på blokkbebyggelse, hvor takterrasser kan gi et utendørs fellesareal med kvaliteter som utfyller uteoppholdsarealer på bakkeplan.

En takterrasse defineres som en terrasse som ligger på/i boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje. Bestemmelsen til denne planen omfatter også takterrasser på frittliggende garasjer eller andre mindre frittliggende bygninger. Der hvor uteoppholdsareal på tak blir en naturlig del av uteområde på frittliggende garasjer og andre mindre frittliggende bygninger som ligger inn i terreng, kan unntak vurderes.

Deling av eiendommer

Fortetting i småhusområdene (eplehagefortetting) foregår i hovedsak ved deling av eiendom. Kommunen har en overordnet målsetting om at vekst skal tas i senterområdene/vekstområdene. På bakgrunn av dette er det ønskelig med minst mulig fortetting i småhusområdene. Føringer for deling av eiendom er et viktig virkemiddel for å begrense denne type fortetting. Forhold som det er gitt føringer for tilknyttet deling er;

- Størrelse på eiendom ved deling
 - Skal sikre fortetting hvor det sikres tilstrekkelig størrelse på tomter, som legger til rette for gode uteoppholdsarealer og en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen på eiendommen.
- Tomtens terreng (bratthet/hellingsgrad)
 - Skal bidra til å sikre gode og brukbare uteoppholdsarealer, slik at ny bebyggelse ikke medfører store terrenginngrep eller bruk av høye murer og fyllinger.
- Tomtestruktur
 - Skal bidra til å opprettholde et områdes struktur (ryddighet/orden og lesbarhet), eventuelt bidra til at strukturen styrkes. Dette må ses i sammenheng med tomtens handlingsrom for plassering av bebyggelse som har størst betydning for disse forholdene.

Sosial infrastruktur

Kommuneplanen legger til grunn en beskjeden omdisponering av arealer avsatt til offentlig/ privat tjenesteyting. Dette gjelder både for kommunalt og privateide arealer. Bakgrunnen har vært et ønske

om å forsikre seg om at det sikres en bærekraftig strategi for forvaltning av områder avsatt til tjenesteyting, og som på lengre sikt kan sikrer kommunens behov.

Aldersvennlige samfunn

Kommunen innbyggertall vil vokse og den demografiske sammensetningen endres, mot en større andel eldre. Det er et mål at flest mulig skal bo lengst mulig hjemme og at andel heldøgnsomsorg reduseres. Dette må gjenspeiles i boligtilbudet.

Med bakgrunn i usikkerhet knyttet til hvordan man skal innrette en framtidig eldreomsorg i kommunen på og behovet for arealer til tjenesteytende funksjoner, er arealer avsatt til offentlig/ privat tjenesteyting i hovedsak videreført. Det åpnes for pilotering av konsepter knyttet til aldersvennlige boformer innenfor enkelte områder. Dette gjelder Sonia Henies vei /Helmerveien, Ringeriksveien/Vøyenenga, Eiksmarka/Niels Leuchs vei og Brynsveien 88. Disse områdene er angitt med krav om felles plan og/ eller som framtidig boligformål. Ambisjonen er å tilrettelegge for pilotering av boliger for aldersvennlige samfunn, men også rimelige boliger og alternative boformer med høy andel felleskapsfunksjoner og møteplasser.

Det er klare tegn på at ensomhet vil være en kommende utfordring. Når man skal bo hjemme lengst mulig, vil også behovet for å tilrettelegge for en aktiv befolkning være viktig. Sentralt blir også enkel tilgang for eldreomsorgen til hjemmet, enten det er ved lokalisering (avstand mellom bolig – base for hjemmehjelpstjenester) eller ved tilgjengelige parkeringsplasser for hjemmetjenesten ved boligen. Dette er faktorer som må vektlegges i kommende pilotering av boformer for eldre.

Tilrettelagte boliger

Det er behov for boliger til en rekke ulike brukergrupper med særskilte behov. Det kan være omsorgsboliger for mennesker med behov for særskilt tilrettelegging, både fysisk og innenfor psykisk helse og rus. Når det gjelder sistnevnte, skal disse gjerne plasseres noe unna øvrig boligbebyggelse, ikke for mange på samme sted og bør ha god tilgang til teknisk infrastruktur. Det er dessuten ønskelig at de plasseres i omgivelser som gir noe positivt tilbake til brukerne. Kommunen ønsker å jobbe mer målrettet med å finne egnede arealer til denne bruken, og vil vurdere flere eiendommer i en sammenheng som et oppfølgingsprosjekt. Det bør primært ses til arealer hvor det er mulig med transformasjon av eksisterende bygg, erstatte eksisterende bygg med nye, mer tilpassede bygg eller tilsvarende. Det er ikke avsatt arealer til dette formålet konkret i planen.

Barnehage

Barnehagebehovsanalyse 2019- 2038²¹ kartlegger behovet for nye barnehager i kommunen. Dette er behov som legges til grunn for kommende reguleringsplanprosesser.

Kartlegginger gjort, tilsier at det er størst behov for økt barnehagekapasitet på Fornebu, Sandvika, Haslum, Grav/ Jar, Rykkinn/ Kolsås og generelt i nordvest. I tråd med Barnehagemeldingene vedtatt 29.04.15 legges det til grunn at det skal etableres store barnehager (150-200 barn). Dette gir bedre mulighet for arealeffektive løsninger, mindre behov for tomteareal, mer effektiv drift m.m. Samtidig kan dette gi utfordringer med tanke på arealbehov når enhetene blir store, og hensyn til kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagsfunksjoner (herunder barnehager).

Kommuneplanen legger føringer for at barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, for å sikre en sambruk av arealene. Barnehager kan implementeres som del av blokkbebyggelse, i de nederste to etasjene. Dette forutsetter nærhet til

²¹ [Barnehagebehovsanalyse](#)

nærmeste knutepunkt (5- 10 minutters gangavstand). Kravene til uteoppholdsarealer er beskrevet under punktet *Uteoppholdsareal skoler og barnehager*.

Skole

Behov for nye skoler kartlegges gjennom kommunens skolebehovsanalyse. Vedtatt skolebehovsanalyse 2021- 2040²² legger til grunn at det kan forventes kapasitetsutfordringer i området Sandvika, Fornebu og Bærum øst. I øst skal skolene Jar, Stabekk, Høvik og Høvik Verk avlastes av ny skole på Ballerud fra 2025, mens Oksenøya skole står klar fra 2022. Nye Tårnet ungdomsskole skal stå klar i 2027. I Sandvika skal det bygges ny barneskole, men denne forstås skjøvet til tidsrommet 2030- 2032 grunnet en noe senere elevstallsvekst enn først antatt.

Skolene skal planlegges som viktige grendesentre og møtepunkter i nærmiljøet. Det skal etterstrebes sambruk av bygg og uteområder med andre aktiviteter knyttet til kultur, idrett og sosialt. Dette gjelder både ved planlegging av nye skoler samt utvidelse av eksisterende skoler.

Tomt for ny barneskole i Sandvika er ennå ikke avklart. Kommuneplanen viser to alternativer, henholdsvis Industriveien og Bjørnegård. Ytterligere tomtealternativer er under vurdering.

Brannstasjon

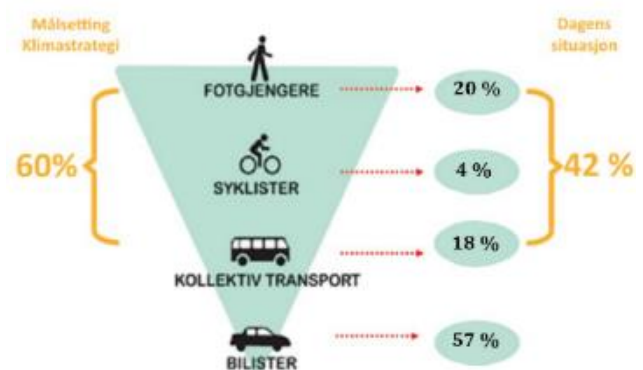
Det jobbes med en langsiktig plan for omdisponering av arealer i tilknytning til brannstasjoner i kommunen. Brannstasjonen i Brysneveien 88 skal på sikt flyttes, og Bekkestua brannstasjon er tenkt flyttet til Griniveien.

Kommuneplanen åpner for lokalisering av ny brannstasjon innenfor næringsformål i næringsparken Rud/ Hauger. Kommunal eiendom, hvor deler av den kommunale virksomheten er tenkt flyttet til Kommunegården, legger til rette for sambruk med øvrige funksjoner på eiendommen – verksted, vaskehall mv. Området har god tilknytning til hovedveinettet som er en viktig forutsetning ved lokalisering av brannstasjon.

Grønn mobilitet

Kommunen har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til nullvekstmålet. I klimastrategien er målsettingen skjerpet ved mål om at andelen av personreiser med kollektiv, sykkel og gange skal være 60 % innen 2030. Dette er en økning på 18 %-poeng fra dagens 42 %, og innebærer blant annet at bilandelen skal reduseres fra dagens 57 % til 40 % i 2030. I områder med bymessig karakter, skal sykkelandelen være 20 % i henhold til *Sykkelstrategi med plan for hovedsykkelveinettet*.

Målsettingene er ambisiøse, spesielt sammenlignet med hvordan reisemiddelfordelingen er i Bærum i dag.



Figur 10 Dagens reisemiddelfordeling (2019) i sammenheng med målsettingene i kommunens klimastrategi

²² [Skolebehovsanalyse 2021-2040](#)

Hvordan nå målene?

Det har frem til nå vært utfordrende å konkretisere hvordan man skal nå målene for reisemiddelfordeling gjennom (fysisk) planlegging, og spørsmålet vurderes gjerne fra sak til sak med litt ulik tilnærming.

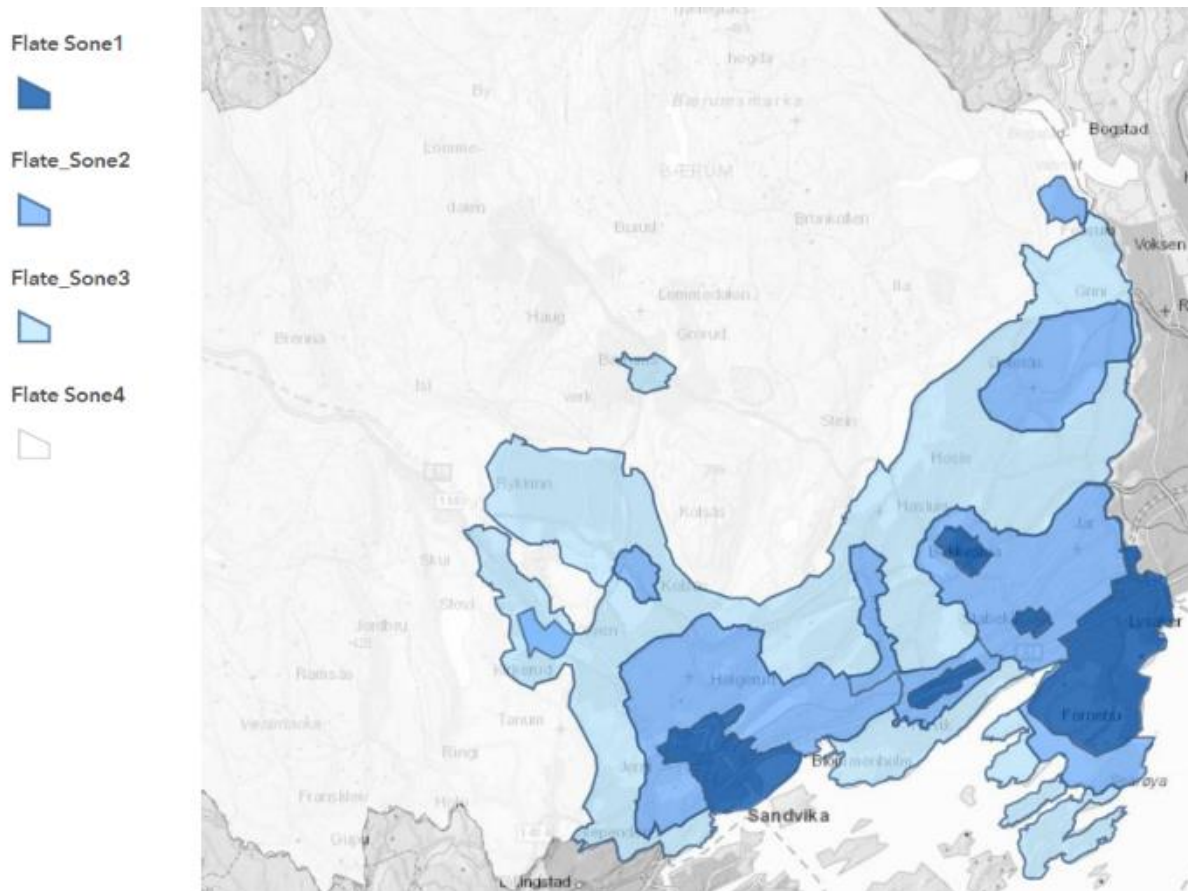
For å konkretisere hvordan man kan nå målene, er kommunen delt inn i fire mobilitetssoner hvor det er angitt ulike mål for hver sone, og hvor det er foreslått ulike tiltakspakker for sonene.

Soneinndelingen er gjort med bakgrunn i en vurdering av tilgjengeligheten til kollektivtransport, mulighetene for å gå eller sykle til jobb, om området er prioritert som vekstområde eller har 10-minutters gangavstand fra prioriterte stasjoner. Det er gjort stedsspesifikke justeringer av grensene. Soneinndelingen søker å ta hensyn til folks transportbehov og det å ikke gjøre hverdagen til beboerne unødvendig vanskelig. For beboere i områder med dårlig kollektivtilbud, vil strenge bilrestriksjoner kunne gjøre hverdagen svært vanskelig. De samme restriksjonene påvirker i mindre grad beboerne på eksempelvis Fornebu der tetthet av funksjoner er høy, gang- og sykkelnettet godt utviklet og med effektiv buss- og bane (på sikt)- betjening.

Sonene har følgende inndeling:

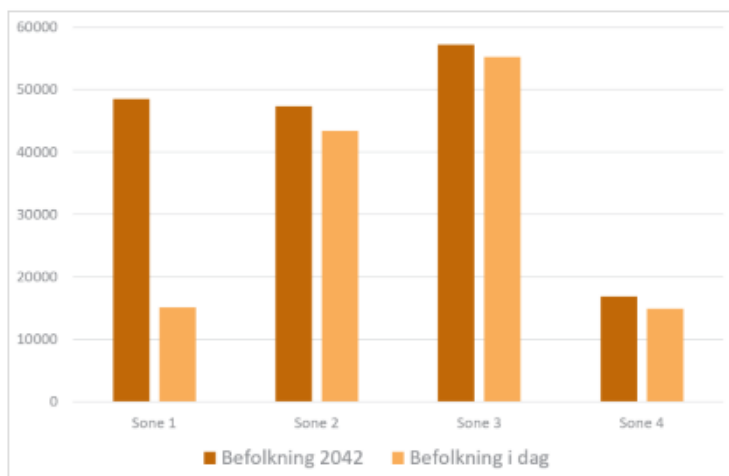
- Sone 1:
 - De prioriterte vekstområdene Lysaker, Sandvika, Fornebu og Bekkestua **pluss Stabekk (ikke avklart – avventer meklings av innsigelser)**
- Sone 2
 - Øvrige prioriterte stasjoner; Vøyenenga, Kolsås, Fossum, Østerås, Eiksmarka, Haslum, Slepden
 - Omlandet rundt sone 1
 - Enkelte av aksene som betjenes av høyfrekvente busslinjer ligger også innenfor sone 2. Eksempelvis langs Kirkeveien mellom Haslum og Høvik, aksene mellom Bærumsveien og Sandvika, samt mellom Høvik – Sandvika.
- Sone 3
 - Den «tette» byggesonen for øvrig
- Sone 4
 - Områder med noe spredt bebyggelse og mindre effektivt kollektivtilbud; Tanum, Skuidalen, Sollihøgda, Lommedalen

Kartet er foreløpig ikke gjort gyldig da dette er del av den helhetlige parkeringsnormen og vil være gjenstand for mekling av innsigelser.



Figur 11 kart som viser inndeling i soner

I analysen [Stedstilpasset målstyring \(Multiconsult 2022\)](#) er det forutsatt at 90 % av den framtidige veksten skal skje innenfor sonene 1 og 2 til sammen. I stolpediagrammet, er framtidig befolkning



Figur 12 Stolpediagrammet viser dagens og det fremtidige befolkningsantall innenfor de ulike sonene. Diagrammet viser at den støste veksten kommer i Sone 1 som omfatter Sandvika, Fornebu, Lysaker, Bekkestua, Høvik og Stabekk.

innenfor sonene vist i brunt, og dagens befolkning i lysere oransje. Endringene innenfor sone 1 er klart størst med over en tredobling av antall innbyggere.

Analysene²³ har klargjort at det kreves store endringer i befolkningens reisevaner dersom kommunen skal nå 60 %- målet. Under vises differensierte mål for de ulike sonene samt hvor mange %- poeng som må endres. Det er satt mål om en stor endring i fremtidig transportmiddelfordeling i sone 1, mindre endringer i sone 2 og 3 og kun marginale endringer i sone 4. Dette for at soner med god tilgjengelighet med gange, sykkel og kollektivtransport skal bidra mest til oppnåelse av det overordnede målet for hele Bærum kommune. For eksempel viser tabellen at innenfor sone 1 må dagens bilandel på 48 % reduseres til 20 %, samtidig som gang- og sykkelandelen må økes betydelig. I sone 4 er det kun 3 %- poeng som skal overføres.



Figur 13 Dagens reisemiddelfordeling, differensierte mål og hva det krever av endring %- poeng innenfor de enkelte sonene.

²³ [Stedstilpasset målstyring \(Multiconsult 2022\)](#)

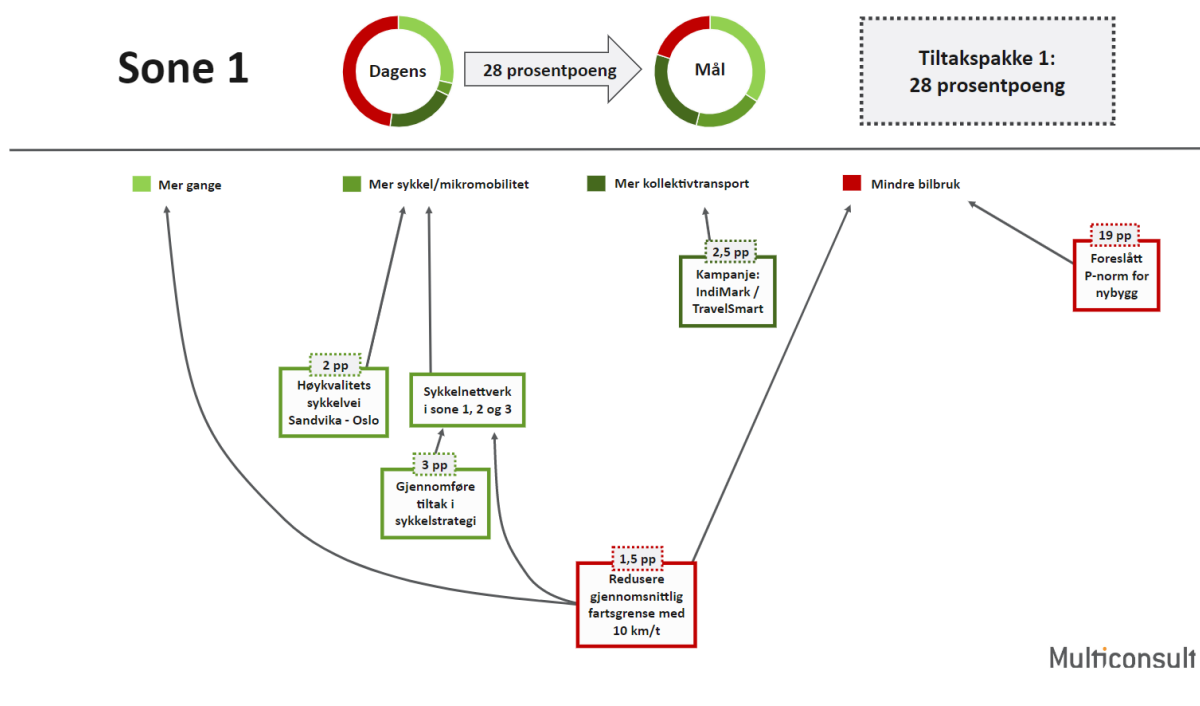
Hva skal til for å nå målene?

Ulike tiltak som til sammen kan bidra til måloppnåelse innenfor de ulike sonene er konkretisert og vurdert ut fra hvor stor effekt de vil ha på måloppnåelsen. Tiltakene favner vidt og er der det er mulig, implementert i kommuneplanens kart og bestemmelser.

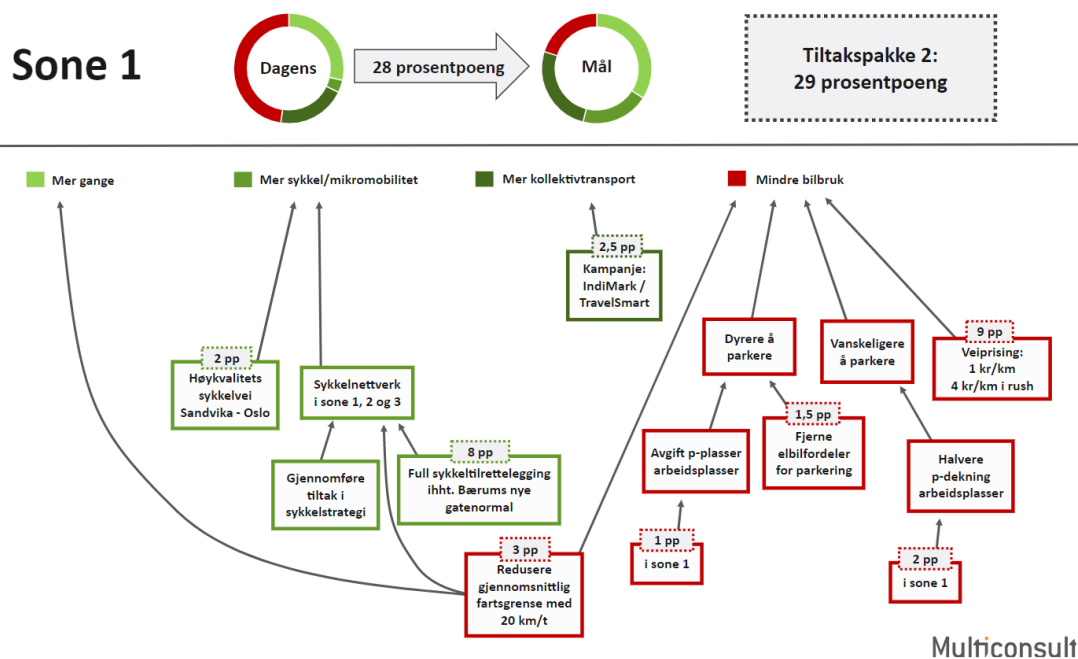
Et høyt antall %- poeng som skal «flyttes», krever mange tiltak og/ eller tiltak som har stor effekt. Dette er tiltak som ofte koster mye og/ eller virker inngripende på befolkningen. Tiltakene sorterer under temaene mer gange, mer sykkel/ mikromobilitet, mer kollektivtransport og mindre bilbruk. Når det gjelder tiltak for gange – har det vært utfordrende å kvantifisere konkret effekt, men dette betyr ikke at de ikke har effekt. Tiltak for mer gange er derfor omtalt som mer generelle prinsipper som i neste omgang må understøttes med konkrete tiltak.

Tiltakspakkene er ment som eksempler for de ulike sonene. Ny parkeringsnorm er det tiltaket som monner mest. Foreslått parkeringsnorm for nybygg er et særlig effektivt tiltak i sone 1 fordi mengden planlagte nybygg er så stor at tiltaket vil påvirke mange. For sone 1 er det som et eksempel vist tiltakspakker med og uten reduksjon av parkeringsnormer for bil. Dersom utbyggingen skjer i henhold til arealstrategiens føringer – vil kommuneplanens føringer om redusert parkeringsnorm bidra til reduksjon av 19 %- poeng mindre bilbruk – vist i tiltakspakke 1. Dersom redusert parkeringsnorm ikke vedtas, vil det derimot være nødvendig med langt flere restriktive virkemidler for å begrense bilbruk vist i tiltakspakke 2. Veipricing som kommunen selv ikke rår over, kan være et slikt tiltak.

Eksempler tiltakspakker sone 1 – med og uten foreslått p- norm:



Figur 14 Tiltakspakke 1, sone 1. Med reduksjon av parkeringsnorm nås mål for sonen. Foruten sykkelvei Sandvika – Oslo, er tiltakene vist her stort sett tiltak der kommunen selv har stor påvirkningskraft



Figur 15 Tiltakspakke 2, sone 1. Uten foreslått parkeringsnorm må andre restriktive tiltak vurderes. Innføring av veiprising som kommunen p.t selv ikke rår over kan være et slikt tiltak.

Utbygging i tråd med arealstrategien er den viktigste forutsetningen for estimatene av tiltakenes effekt på transportmiddelfordelingen.

Hensikten med analysen/ rapporten²⁴ er å bruke denne som et hjelpemiddel ved planlegging av nye områder. Både ved at man nå kan peile et prosjekt inn mot et definert mål og ved at man har eksempler på tiltak/ -pakker som kan iverksettes for å sikre måloppnåelsen.

Mobilitetsplan

Det settes krav om utarbeidelse av mobilitetsplan for nye planer, der relevante tiltak må vurderes for det enkelte prosjekt.

Mobilitetsplaner skal sikre at planarbeid og tiltak bidrar til å nå målsettingene innenfor de ulike sonene. Mobilitetsplanen skal bidra til å bevisstgjøre utbyggere og planmyndighet på hvilke transportbehov det planlegges for og hvilke transportløsninger det bør legges til rette for, herunder hvordan det tilrettelegges for å endre reisevanene.

Når en plan eller et tiltak av en viss størrelse fremmes til behandling, skal tiltakshaver/ forslagsstiller gjennom mobilitetsplan vise hvilke tiltak som må iverksettes innenfor og delvis utenfor (f.eks viktig gang-/ sykkelakse til sentralt målpunkt) tiltaks-/ planområdet, for at prosjektet bidrar til målsettingen innenfor angitte sone. Den skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. Krav om mobilitetsplan gjelder for alle tiltak over 1 000 m² BRA og omfatter alle typer utbygging. Tiltakspakkene bør legges til grunn for forslagene. Kommunen har utarbeidet mal for mobilitetsplaner, for å sikre at disse oppfyller de samme vilkårene, at de kan sammenlignes på tvers av prosjekter og at de gir tilstrekkelig

²⁴ [Stedstilpasset målstyring \(Multiconsult 2022\)](#)

kunnskap om hvorvidt prosjektene bidrar til at kommunen samlet sett når sine mobilitetsmål eller ikke.

Det er også viktig å se til bestemmelsene innenfor andre temaer som kvalitet, funksjonsblanding, gater og byrom mv., som bidrag for å øke attraktiviteten for gående og syklende i kommunen – særlig i senterområdene. Dette vil igjen påvirke transportmiddelfordelingen.

Kollektivtransport

Dersom bussen skal sikres bedre fremkommelighet, er det avgjørende at de ikke står i samme kø som bilene. Bussen må prioriteres tydeligere på veinettet. Det er lite som tyder på økte bevilgninger til ny vei-/ infrastruktur, så prioriteringer må skje innenfor allerede eksisterende veinett. Kommunen har i samarbeid med Ruter, kartlagt de strekninger hvor det er mest forsinkelse for bussen. I kommuneplanen er høyfrekventerte ruter lagt inn i plankartet og skal ivaretas. Dette er de samme linjene som står markert som høyfrekvente bussruter i den vedtatte arealstrategien. I tillegg er det pekt på en del strekninger hvor bussen i dag har mye forsinkelse. Dette er et tema som kan drøftes nærmere i temaplan for mobilitet.

Strekninger hvor det må ilegges særlig vekt på fremkommelighet for buss:

- Gamle Ringeriksvei/Drammensveien/Prof. Kohtsvei-Lysaker: Bekkestua – Stabekk - Lysaker.
- Vollsveien
- Del av Nadderudveien
- Sandvika-ringen
- Brynsveien

Parkeringsnormer (ikke avklart – avventer mekling av innsigelser)

Parkering og justering av parkeringsnormene er et av de mest effektfulle og minst kostnadskrevenne tiltakene for måloppnåelse. Andre tiltak – som utbygging av hovedsykkelveinettet innenfor sonene 1, 2 og 3 er kostbart, tidkrevende og reguleringsmessig utfordrende – mens reduserte parkeringsnormer til sammenligning er enklere for kommunen å sikre.

Reviderte parkeringsnormer er knyttet opp mot de fire mobilitetssonene og derav differensiert ut fra sonens potensial for grønn mobilitet. Effekten av parkeringsnormen med tilhørende soner er vurdert relativt inngående (som del av arbeidet med Stedstilpasset målstyring).

Bilparkeringsnormene for bolig er oppgitt i et intervall; min- maks – i begge alternativene. Bruk av intervaller gir en større mulighet til å benytte parkering som et målrettet virkemiddel, i motsetning til en absolutt norm som ikke åpner for stedsspesifikk tilpasning. Kommuneplanen legger opp til at parkering vurderes særskilt fra prosjekt til prosjekt der både tilgjengelighet til kollektiv, avstand til servicefunksjoner, type boligprosjekt, muligheter for sambruk med allerede eksisterende parkeringsplasser osv. legges til grunn. I reguleringsplaner skal dette vurderes som en del av arbeidet med mobilitetsplaner. Det er sentralt at parkering ikke vurderes enkeltstående, men sammen med andre forhold som påvirker mobiliteten. Å oppgi et intervall for parkeringsnormene vil også gi rom for nytenkning og innovasjon, og mulighet for utbyggere å gjennomføre prosjekter med høyt ambisjonsnivå innen mobilitet og kvalitet.

Det legges til grunn mest restriktive normer i sone 1, i henhold til føringer gitt i foreslåtte parkeringsstrategi. Innenfor sone 1 (og 2) er kollektivtilbudet svært godt, det skal tilrettelegges for

høy grad av funksjonsblanding (daglige gjøremål i gang- og sykkelavstand), gode gang- og sykkelveier osv. For mange er det fortsatt behov å eie egen bil, noe planen i hovedsak legger til rette for. Med normer som foreslått må det likevel tenkes alternativt, der også tilrettelegging for delingsmobilitet i større grad bør vurderes i de ulike prosjektene. Resultater fra dybdeintervjuer TØI har gjort av husholdninger i Oslo-området viser at delebil brukes til mindre frekvente, men spesifikke formål, gjerne dersom kollektiv eller sykkel/gange blir upraktisk for eksempel ved innkjøp av større ting eller fritidsaktiviteter eller ferie- og helgeturer. Delebil brukes altså vanligvis ikke til daglige gjøremål eller arbeidsreiser. Det oppgis også at mange begynner med bildeling fordi de har funnet ut at bildeling er mye rimeligere enn å eie egen bil, og bedre enn å bruke leiebil (billigere, enklere). I tillegg oppgis at man har tilgang til riktig type bil akkurat når man trenger det, og slipper kostnader og bryderiet med eierskap. Bildeling krever høy tetthet av kunder for å være attraktiv, siden det må være kort vei å gå fra der man oppholder seg, til nærmeste delebil.

For sykkelparkering er parkeringsnormen oppgitt som minimumsnorm for bolig og er lik for alle sonene.

Som grunnlag for arbeid med p-normene har det også vært sett på normene i sammenlignbare kommuner. Det er også viktig å huske på at p-normen for bil er et virkemiddel som det tar tid før man ser resultatene fra. 80% av byggene som skal brukes i 2050 allerede er bygget.

Behovet for parkering for bil varierer gjerne med alder til beboerne. Yngre etterspør i mindre grad parkeringsplass dersom de bor nær et godt kollektivtilbud. Flere tilpasser seg en livsstil uten behov for egen bil, eller med redusert behov for p- plasser. Stadig flere kvitter seg også med bil nummer to. Trolig vil parkeringsbehovene komme til å endre seg i tiden som kommer og det vil bli et økende behov for mer sammensatte mobilitetspakker. Det antas dessuten å bli et økende behov for parkering i tilknytning til omsorgstjenester (hjemmehjelp f.eks.) – dette er søkt ivare tatt ved at en viss andel parkeringsplasser skal forbeholdes besøksparkering og omsorgsplasser.

Sykkel

Kommuneplanens bestemmelser setter en rekke nye kvalitetskrav i forhold til plassering og utforming av sykkelparkeringsplasser. Hensikten er å øke sykkelens konkurransefortrinn sammenlignet med bilens. Dette krever at det er enkelt å sette fra seg sykkel – uavhengig av størrelse og form – dit man kommer, at avstand mellom parkeringsplassen og målpunktet er kort og direkte, at det sikres mot tyveri og unødvendig slitasje (innelåst og under tak), at man tilbys et sted å rengjøre både sykkel og seg selv osv.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er økende utbyggingspress på uregulerte områder i kommunens villastrøk. Fortetting og endring av eiendomsstruktur er en av hovedfaktorene som utfordrer bevaring av kvaliteter og kulturminner ved noen av de viktigste historiske villaområdene i Bærum.

Kulturminner er en ikke- fornybar ressurs som i stor grad kan sies å være innbyggerens felles eie med tanke på identitet og tilhørighet. Disse danner et historisk spor i vår hverdag, som forteller om den utviklingen som har vært gjennom tiden og danner grunnlag for stedsidentitet og særpreg ved utvikling av våre lokalmiljø og samfunn.

Bærum kommune har en svært rik kulturarv, med et stort mangfold av kulturminner fra steinalderen til vår egen tid. Spesielt nevnes den eldste tiden, nettopp synliggjort gjennom utgravningene på Wøyen gård og den nyeste tiden med Bærums mange spennende boliger fra det 20. århundre. Naturgrunnlaget er unikt, og har vært grunnlaget for vår bosetting og varierte næringsutvikling fra kysten til marka.²⁵

Det er registrert ca. 631 automatisk fredete kulturminner, 51 vedtaksfredete objekter og 19 objekter som er inkludert i en statlig verneplan i Bærum.

Parallelt med kommuneplanarbeidet har det foregått en oppdatering av registrerte SEFRAK-objekter i kommunen.

SEFRAK

SEFRAK står for «Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Norge» og er en registrering av enkeltobjekter (bygg) og en registrering av alle bygg som var bygget før 1900 ble gjennomført for hele landet i perioden 1975-1995. SEFRAK-registeret er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for den lokale historien. Registeret blir også brukt av forvaltningen for å finne verneverdige bygninger i lokalmiljøet, og i det kommunale planarbeidet.²⁶

SEFRAK- bygg omtales som nyere tids kulturminner. I Bærum har man satt en øvre grense for nyere tids kulturminner til 1920. Registreringene omfavner egentlig samtlige objekter fra perioden, men fortrinnsvis var det stående (eksisterende) bygninger som ble registrert.

En stor del av den lokale byggesaksvurderingen hva kulturminner angår berører et SEFRAK registrert bygg. Stående bygninger som er eldre enn 1850 skal oversendes til regional kulturminnemyndighet for vurdering.

Lokale registreringer

I perioden 2012-2013 registrerte Bærum kommune bebyggelse oppført i perioden 1920-1940. Dette resulterte i 4 000 registreringer hvor av ca.1000 objekter fikk status som kulturminner. I tillegg forekommer et uvisst antall suppleringer til SEFRAK materialet. Kontrollregistrering på kulturmiljøer ble utført i 2016.

Temakart for kulturminner og kulturmiljø

Til planen er det utarbeidet et temakart. Temakartet inneholder registreringer av kulturminner og kulturmiljø. For å unngå reduksjon av kvaliteten ved de kulturminnene, er det også stilt krav koblet til deling av eiendom der hvor kulturminner og kulturmiljø av høy/middels verdi blir berørt.

²⁵ Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020

²⁶ <https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/>

Temakartet inneholder følgende kategorier:

Fredet etter kulturminneloven

Kulturminner som er omfattet av Lov om kulturminner utgjør i overkant av 1200 enkeltminner for hele kommunen. Dette er kulturminner som innehar ulike former for fredning.²⁷

Følgende områder angitt med hensynssone er vernet etter kulturminneloven (H570)

- Ringstabekk/Slottet
- Munkebakken
- Skuibakken

Kulturlandskap

Kulturlandskap er landskap som helt eller delvis er blitt omformet fra den opprinnelige naturtilstand på grunn av menneskers virksomhet²⁸. Kulturlandskapene har helhetspreg av stor betydning med samspill mellom gårdsmiljøer og landskap. Områdene har nasjonal og/eller regional og lokal interesse med hensyn til kulturminne-, landskaps- og miljøverdiene, i tillegg til jordressursverdi.

I Bærum har vi to *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse* (KULA);

- Tanumplatået
- Hornimarka

I tillegg til kulturlandskapene

- Grini/Øverland
- Lommedalen
- Frogner/Tandberg
- Bryn/Wøyen
- Kolsås - Dælivann
- Borøya/ nordvestre del av Ostøya
- Jong/Bjørnegård
- Bærums verk/Glitre

Verdiene i kulturlandskapene knyttes til området kunnskaps- og opplevelsesverdier der kulturminnene viser stor tidsdybde, kulturhistoriske strukturer knyttet til jordbruksdrift, biologisk mangfold, vilt, geologi, friluftsliv, pedagogisk virksomhet og landskapsestetikk. Nærmere omtale av disse kan leses mer om i *KDP for kulturminner i Bærum 2010-2020*²⁹.

²⁷ <https://www.riksantikvaren.no/les-om/fredningsstatus/>

²⁸ <https://www.riksantikvaren.no/kulturminner-kulturmiljo-og-kulturlandskap/>

²⁹ <http://webhotel3.gisline.no/gislinefaktaark/0219/Rapport/KDP.PDF>

Kulturmiljø

Det er i Bærum registrert 488 lokaliteter av kulturmiljøer. Disse er vidt sammensatt og spenner seg fra rene bygningsmiljøer, bygningsmiljøer med hageanlegg, gårdstun, eldre husmannsplasser, industrianlegg, institusjoner med mer. Fellesnevneren for disse er at det er områder som innehar kvaliteter som historiefortellende elementer omkring Bærums historie og utvikling. Markerte kulturmiljø er områder som man med andre ord må ta hensyn til i den videre utviklingen av kommunen. Det er her stor variasjon av typer, tidsdybde, verneverdi og formelt vern.

Kulturminner

De lokale kulturminner og -miljø består av lokale registreringer og kulturminner som ikke omfattes av Kulturminneloven. Disse kulturminnene har vært gjenstand for en revidert registrering og verdisetting basert på en metode utviklet av Buskerud fylkeskommune. Alle objekter er gitt en vektning og verdivurdering etter endringsgrad, tilstand, verneverdi, alder, autentisitet, del av miljø, representativitet, sjeldenhet, arkitektur/håndverk, symbol/identitet.

Her er det viktig å skille mellom verneverdi og vernestatus. Verneverdien settes etter en samlet faglig vurdering. Vernestatus kan avvike og være avhengig av andre forhold som må tas med i vurderingen.

Kategorisering:

A – Svært høy verdi: Fredete, fredningsverdige, statlig listeførte og/eller bygninger av høy regional eller nasjonal verdi

B – Høy verdi: Bevaringsverdige bygninger med høy lokal verneverdi som er, eller bør, reguleres med hensynssone bevaring

C – Middels verdi: Bygninger som har en viss lokal verneverdi enten i seg selv eller som del av et miljø, men som ikke er «umistelige»

D – Lav verdi: Bygningen har lav eller ingen verneverdi. Det vil ikke være et stort tap om bygningen rives.

Hensynssoner H570

I tidligere revisjoner av kommuneplanens arealdel, er hensynssoner også benyttet med sikte på å angi områder man ønsker å detaljregulere for å tydeliggjøre forholdet mellom vern og utvikling og sikre viktige verdier. Denne strategien foreslås videreført.

I planen er derfor de hensynssonene som i foregående planperioder er sikret gjennom detaljregulering, tatt ut, og nye hensynssoner er foreslått tatt inn, for områder med høye kulturminneverdier, som ikke er sikret gjennom reguleringsplan. Foreslåtte hensynssoner er i hovedsak uregulerte småhusområder hvor en detaljregulering kunne bidratt til å legge til rette for både utvikling og vern på en helhetlig måte. Områdene er:

- Jarveien/Kringsjøveien
- Fagerstrandveien
- Terrasseveien
- Skaujordveien

Naturverdier og blågrønne strukturer

Marka, fjorden, kulturlandskap, et rikt naturmangfold og det karakteriske åslandskapet utgjør en viktig del av Bærums identitet og danner grunnlaget for at kommunen er attraktiv å bosette seg i. Sammen med gunstige klimatiske forhold og kalkholdig berggrunn har dette gitt Bærum en helt unik sammensetning av naturtyper og biologisk mangfold, mye av det med verdi både nasjonalt og internasjonalt.

I byggesonen er grønnstrukturen en mosaikk av store og små grøntarealer og aktivitetsområder, grønne korridorer og dyrket mark. Og det er nettopp i byggesonen (mellom marka og fjorden) vi finner de største naturverdiene. Den relativt lange strandsonen med store og mindre øyer i fjorden innehar også store naturverdier, med varierende grad av tilrettelegging og tilgjengelighet for allmennheten.

Fortetting og nedbygging er den største trusselen mot naturmangfold, og det er derfor viktig å unngå nedbygging av natur. Denne planen har fokusert på to viktige områder

- Tilbakeføring av arealformål til grønnstruktur – naturverdier eller LNFR
- Gi formål “Natur” til arealer hvor det er registrert “utvalgt naturtype” etter forskrift

Naturmangfold og blågrønne strukturer danner livsgrunnlaget for alle typer organismer. Tilgang til mangfoldig natur og grøntarealer bidrar til å skape attraktive og opplevelsesrike nærmiljøer, som også stimulerer til økt aktivitet og folkehelse.

Natur fungerer som karbonlager og vannfordeler, og er viktig å spille på lag med i møte med klimaendringer. I arealplanleggingen tas klimahensyn ved å bevare myr og skog samt ved å prioritere åpne og naturbaserte løsninger, blant annet for overvannshåndtering.

Parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel, er det utarbeidet et forslag til naturmangfoldstrategi. I tilknytning til arealplanleggingen, vektlegges behovet for å drive løpende kartleggingsarbeid for å oppdatere og utvide kunnskapsgrunnlaget. Det er parallelt med kommuneplanarbeidet gjennomført en rekke kartlegginger innenfor byggesonen og i strandsonen. Oppdaterte naturregistreringer er innarbeidet som del av *Temakart for grønnstruktur og naturmangfold*.

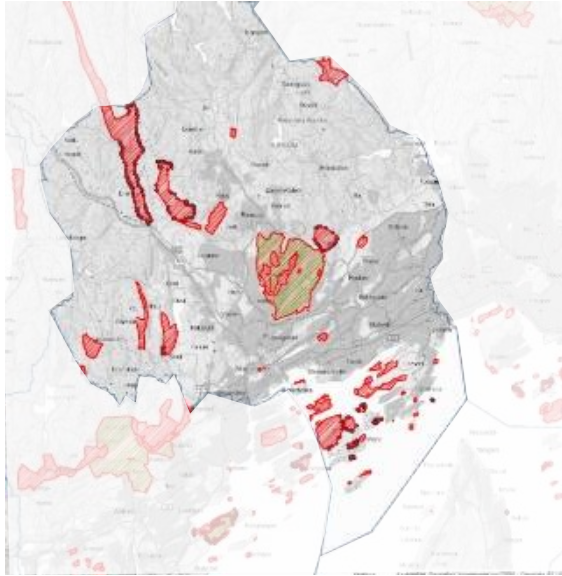
Nasjonale kartdatasett skal i utgangspunktet dekke en del av disse registreringene, men i praksis sitter kommunen selv ofte på mer oppdaterte kartlegginger som tar tid å få implementert i de nasjonale basene. Det er vurdert som hensiktsmessig å legge kjente data inn i temakart og Bærumskart og løfte frem det kommunen selv har fått kartlagt, uten at dette betyr at de nasjonale kartbasene ikke er gyldige.

Temakart

I tråd med naturmangfoldstrategien foreslås det et temakart for *Grønnstruktur og naturverdier*. Intensjonen har vært å tydeliggjøre hensyn som skal tas, samtidig som dette kobles mer konkret til bestemmelsene i planen. Kombinasjonen av kartlagte naturverdier og de store sammenhengende blågrønne strukturene, danner til sammen leveområder for flora og fauna.

Temakartet har følgende kategorier:

Verneområder



Utsnitt fra Naturbase kart (Miljødirektoratet) Kartet viser Naturvernområdene i Bærum. (ikke områder i sjø)

I Bærum har vi naturreservater og andre verneområder. Disse bidrar til å sikre naturverdier og bevare områder av internasjonal, nasjonal og regional verdi. Verneområder kan også opprettes for å ta vare på landskapets egenart og kulturminner.

Disse områdene vises både i temakart og som hensynssone i plankartet

- Områder vernet etter naturmangfoldloven og tidligere lov om naturvern (1970).
- Verneområde for anadrom fisk – sjøareal ved elveutløp hvor laksefisk “feter seg opp” før de svømmer opp i elven for å gyte.
- Gyteområde for torsk – dette er en forbudssone for fiske av torsk i Oslofjorden, og her er det signalisert fra statlig hold at det skal utøves særskilt aktsomhet.

Fredete og prioriterte arter

Fredete og prioriterte arter er ikke vernet etter lov, men er en artsforvaltning hvor kommunen ikke har beslutningsmyndighet. Beslutningsmyndigheten ligger hos Miljødirektoratet. Fredete arter er ofte fredet igjennom eldre lovverk, men fredningen er videreført igjennom oppdatering av forskrift om fredning. (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2001-12-21-1525>)

Fredning er ett av mange tiltak for å verne om det biologiske mangfoldet. Til sammen er 58 arter av karplanter, moser og virvelløse dyr varig fredet i Norge. De fleste av artene som er fredet i Norge er også fredet i hele Europa etter Bernkonvensjonen, og fredningen gjelder mot innsamling og ødeleggelse.

Prioriterte arter er et virkemiddel i naturmangfoldloven som skal bidra til at trua arter ivaretas på lang sikt og at de forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige leveområder. Det er Kongen i statsråd som kan utpeke en art som prioritert art dersom:

- arten har en bestandssituasjon eller bestandsutvikling som truer dens langsiktige overlevelse
- arten har en vesentlig del av sin utbredelse i Norge
- det er internasjonale forpliktelser knyttet til arten



Dragehodeblomstereng med Blodstorknebb, Foto: Terje

For prioriterte arter kan det gjennom forskriftene fastsettes forbud mot enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av arten og det kan gis regler om hva som er tillatt innenfor artens økologiske funksjonsområder. Dersom det skal gjøres tiltak som er i strid med forskriften for en prioritert art må det søkes Statsforvalteren om dispensasjon fra forskriften.³⁰

I Bærum finner vi den prioriterte arten dragehode – her har vi både lokale registreringer og nasjonale registreringer, av både nye og eldre dato.

Utvalgte naturtyper

Arealer med potensial for å omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven har vært prioritert i ny kartlegging. Utvalgte naturtyper vi nå har fått kartlagt i Bærum er "Åpen grunnlendt kalkmark", "Kalklindeskog" og "Hule eiker". Utvalgte naturtyper inngår i forskrifter fordi de har en særskilt rolle for det biologiske mangfoldet og kan være truet. Dersom det planlegges tiltak i slike områder, skal dette konsekvensvurderes.

I temakartet finner vi:

- Nyere kartlegging av utvalgte naturtyper
- Nyere og eldre registreringer av hule eiker (som også er utvalgt naturtype)

Utvalgte naturtyper som kalklindeskog og hule eiker er registrert i byggesonen. Kystsonen i Bærum ligger innenfor boreonemoral sone. Den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark finnes trolig kun nær sjøen i Oslofeltet. Her finnes det også forekomster av prioritert art dragehode som er habitat for den rødlistede dragehodeglansbillen.

OBS – en rekke kartlegginger etter eldre metodikk er ikke oppdatert, og utvalgte naturtyper kan derfor finnes i kategorien «viktige naturtyper». Det er derfor stilt særskilt krav til kartlegging av natur ved planer og tiltak som berører områder med kartlagte viktige naturtyper.

Viktige naturtyper

I denne kategorien ligger registreringer etter ulike metoder (NiN, DN13 og DN19). Kartlagte naturtyper kan være oppført på rødlisten for naturtyper som enten nær truet (NT), sårbar (VU), sterkt truet (EN) eller kritisk truet (CR). Registreringene varierer i alder og kvalitet, og noen av disse kan være områder av *Utvalgte naturtyper*. Dette er derfor en kategori med særskilt fokus på at naturverdier må undersøkes nærmere i den enkelte sak.

- Registrerte naturverdier på land (NIN og DN13)
- Registrerte naturverdier i sjø (DN19)

³⁰ <https://www.statsforvalteren.no/nn/innlandet/miljo-og-klima/naturmangfold/trua-arter/>

Blågrønne strukturer

De blågrønne strukturene består av ulike kartlag;

- De grønne strukturene slik de er sikret i kommuneplankartet
- Kartlagte friluftslivsområder
- Korridorer for dyretråkk

Dette er områder som danner den helhetlige sammenhengen av blågrønne strukturer og øyer av grønt i byggesonen. Områdene omfatter viktige landskapstrekk i Bærum med høydedrag/åser og elvedrag, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka. Denne mosaikken av ulike natur og blågrønn struktur spiller en viktig rolle i økosystemet som leve- og transportkorridorer for en rekke arter, og som rekreasjonsområder for våre innbyggere.

I tillegg til natur- og rekreasjonsverdiene er det viktig å ta vare på de områdespesifikke landskapskvaliteter i lokal skala, for eksempel eldre villaområder der hagestrukturer, smale villaveier og siktlinjer er relativt intakt samt områder som rommer rester av opprinnelig terreng og vegetasjon. Samspill mellom landskap, terreng, vegetasjon, bebyggelse og omgivelser skal vektlegges ved videre utvikling.

Viktige friluftslivsområder ble registrert gjennom en nasjonal kartleggingsprosess i 2016.

Historiske vassdrag

Historiske vassdrag viser der hvor det tidligere har gått bekker og vassdrag, og hvor det i dag vil være helt eller delvis oppsamling av vann. Ved store nedbørmengder, er dette traseer som vannet ofte vil finne «tilbake til» da dette ofte utgjør naturlige vannveier og forsenkninger i terrenget. Stedvis vil dette være områder hvor bekker går i rør.

Hensynssoner

Som for kulturminner og – miljø, foreslås det nye hensynssoner for områder med behov for detaljregulering hvor intensjonen vil være å tydeliggjøre forholdet mellom vern og utvikling, herunder å sikre viktige verdier. Hensynssonene er angitt for områder hvor det er en opphopning av naturverdier – som ligger samlet eller spredt.

Hensynssonene for øvrig er gjennomgått og korrigert. Følgende er lagt til grunn for de ulike hensynssonene:

H540 – Grønnstruktur

I denne hensynssonen er det lagt inn områder hvor det er behov for og ønskelig med bekkeåpning og overvannsløsninger, og områder langs kysten hvor naturverdier og tilgjengelighet for allmennheten skal vektlegges. Her vil det være overlappende interesser knyttet til blant annet utvalgte naturtyper som i tillegg gis hensynssone natur.

H560 – Natur

I denne hensynssonen er det i hovedsak forslått områder som er registrert som utvalgt naturtype.

Hensynssone natur vil stedvis overlappe med områder avsatt til grønnstruktur eller med til hensynssone grønnstruktur.

H550 – Landskap

Hensynssonen skal bidra til å synliggjøre de store sammenhengende områdene med landemerker og kulturlandskap (KULA) samt lokalt registrerte kulturlandskap. Her vil landskapstrekk som høydedrag og synlighet hvor fjernvirkning og bevaring av landskapstrekkene være viktig, i tillegg til naturverdier.

Denne hensynssonen er også angitt for større områder med kartlagte verdier som ligger spredt (ikke på en enkelteiendom), men «opphopet» i et område. Dette gjelder for eksempel Sandviksåsen, Jongsåsen, Løkkeåsen, Høvik (trær). Dette er områder hvor natur, høydedrag og grønt preger områdene.

Kyst og strandsone

Bærum kommunes kyst og strandsone er utsatt for høyt press, både i form av byggetiltak, privatisering og beslaglegning ved brygger, småbåthavner og annen bruk. En voksende befolkning har ønsker om utfoldelse som kaper behov for tilgjengelighet til (arealer i) strandsonen, både til opphold, ferdsel, rekreasjon i tillegg til ytterligere ønsker om flere småbåthavner, brygger, bøyer mv. På vannet øker graden av allment friluftsliv, vannsport, idrett mv. På fjorden er det mange brukergrupper som har til dels kryssende interesser. Mye – og økende – trafikk innebærer kollisjonsfare og sikkerhetsutfordringer. Her er arealknappheten og naturverdiene store.

Strandsonen og sjøarealet har stor verdi for allmennhetens rekreasjon og bør være tilgjengelig for flest mulig. Nye utfyllingsområder kan bidra til en bedre tilgjengelighet og større rekreasjonsarealer langs fjorden, men kan også bety mindre sammenhengende sjøareal å dele på. I planer og når det gis tillatelser til tiltak i strandsonen er det viktig å sikre areal for kyststi/vilkår om allmenn ferdsel. For å skåne sårbar natur kan det være nødvendig å kanalisere ferdsel og stenge av områder - f.eks. hekkeområder i perioder av året (yngletiden).

Strender – eksisterende og nye

I strandsonen bør det ikke etableres kunstige sandstrender eller gjøres andre inngrep eller tiltak som kan berøre bløtbunnsområder, ålegrasenger og verdifulle naturmiljø i sjø.

Friluftsområde i sjø

Arealer som er avsatt til «friluftsområde i sjø» har som intensjon å sikre arealer til allment friluftsliv.

Ferdsel i sjø

Arealer som er avsatt til «ferdsel» i sjø er arealer som hvor det skal kunne tilrettelegges for idrettslige aktiviteter. I praksis fungerer disse områdene som trenings- og regattabaner for seil-, seilbrett-, ro- og padleklubber.

Småbåthavner

Da *Lakseberget friluftsområde - detaljregulering* ble vedtatt 27.10.2021 ble følgende vedtak fattet:

- «Omfang av småbåthavnen utenfor landutvidelsen ved Lakseberget skal utredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.»

Proessen med utfylling ved Lakseberget forutsetter tidlig flytting av brygger og båter og disse må være fjernet i hele utfyllingsperioden. Flytting av flytebrygger innebærer kapping av moringfester og mange etterlatte moringer. Etablering av nye moringer og eventuelt også bølgebrytere er krevende og kostbart.

I KPA-prosessen er det undersøkt om og eventuelt hvor det kan være mulig å legge inn nye arealer med formål «fremtidig småbåthavn» for å finne alternativer for permanent omplassering av brygger

og båter fra Lakseberget. Bare utvidelser av eksisterende småbåthavner er vurdert. Følgende småbåthavner ble vurdert som aktuelle for utvidelse og forslag ble lagt ut til offentlig ettersyn; Lakseberget (FBB), Solvik (FBB), Sarbuvollen Syd-/Bærum seilforening (FBB), Strand (FBB), Oksenøya marina AS og Holtekilen båthavn AS.

«Fellesutvalget for båtforeninger i Bærum» (FBB) er en sammenslutning av de fem båtforeningene som på 90-tallet kjøpte bryggeanleggene og overtok driften (non-profit) av småbåthavner kommunen driftet tidligere. De fem båtforeningene er Gyssestad, Lakseberget, Solvik, Strand og Sarbuvollen. Lakseberget båtforening har festeavtale med kommunen for sjøarealet der dagens båthavn ligger.

Da Lakseberget småbåthavn er en del av FBB, antas at det vil være lettere å omplassere brygger og båter derifra til andre FBB-havner enn til kommersielle marinaanlegg. Spesielt de økonomiske sidene av problemstillingen vil være enklere å håndtere.

Av rapporten "Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv" framgår at Oslofjorden er i svært dårlig tilstand. Fritidsbåter er en av flere kilder til forurensning, både når det gjelder utslipp av klimagasser, luftforurensning og kloakk. Den samlede belastningen på naturverdiene vurderes til å være i overkant høy slik det er i dag I tillegg er det fremdeles en del usikkerheter knyttet til konsekvenser for naturverdier av noen av utvidelsesalternativene, spesielt hva gjelder fisk og fugl, noe som bør utredes ytterligere før flere arealer avsettes til småbåtanlegg.

Utvidelse av småbåthavnene i kommunen vil gå på bekostning av tilgjengelig sjøareal og en stadig voksende befolknings muligheter for allment friluftsliv på sjø og i strandsonen. Allmennhetens interesser må ivaretas, og innskrenkning av areal på land og vann ved etablering/utvidelse av private småbåtanlegg og derved økt båttrafikk på sjøen, har negative konsekvenser både for fugleliv, friluftsliv og Oslofjordens miljøtilstand.

Med bakgrunn i de samlede konsekvensene, er det ikke lagt inn utvidelse av eksisterende småbåthavner i denne kommuneplanrevisjonen. Dette spesielt for å unngå permanent utvidelse av småbåthavner som fører til høyere totalt antall båtplasser på sikt.

Det finnes noe ledig båthavnkapasitet innenfor arealer som er avsatt til formål småbåthavn i dagens kommuneplan, især om arealutnyttelsen effektiviseres. Dette er områder hvor det er handlingsrom innenfor kommuneplanens rammer, men som ikke er avklart reguleringsmessig.

Hvem som eventuelt skal bekoste tiltak og planarbeid for å bedre kapasiteten er ikke avklart. Utfyllingsprosjektet utreder og følger opp alternativer for midlertidig omplassering. Når utfyllingsarbeidet ved Lakseberget går mot slutten, bør det gjøres en ny vurdering av omfang og fordeling av permanente båtplasser Hvilke av de midlertidige anleggene som ev skal bli permanente avgjøres da. Aktuelle arealer for varige småbåthavner kan innlemmes i kommuneplanen og deretter innarbeides i reguleringsplaner.

Ny [Forskrift om fartsgrenser for fritidsfartøy, Bærum kommune](#) trådte i kraft 15.02.2022. Den sier bl.a. at 5 knop er høyeste tillatte fart innenfor en avstand av 200 m fra land eller øyer samt noen definerte soner. Det er også viktig å bemerke mht. småbåthavner at motorisert ferdsel under Kalvøyabrua nå er blitt forbudt.

Næringsliv

Sentrale føringer for næringslivet i Bærum:

Føringer fra kommuneplanen og Strategisk Næringsplan 2024 (vedtatt KST 20. mai 2020) vektlegger at kommunen tilrettelegger for klynger og videre næringsutvikling gjennom tilstrekkelig med arealer. Modernisering og utvikling av næringsparkene har fokusområde i planen.

Generelt om næringslivet i kommunen

Næringslivet i Bærum kommune er sammensatt, med om lag 72 500 arbeidsplasser (2019). Med dette er Bærum landets femte største kommune i forhold til antall arbeidsplasser. Små og mellomstore virksomheter kjennetegner Bærums næringsliv – det er mer enn 4 000 registrerte bedrifter i kommunen og om lag 1 000 virksomheter er registrert med 5- 9 ansatte. Kommunen er også selv en stor arbeidsgiver med over 12 500 ansatte (2020). Hovedandelen av disse jobber innen helse, sosial og undervisning. En høy andel av arbeidsplassene i kommunen for øvrig er innen varehandel, hotell og restaurant, samferdsels og finans. Det er fortsatt vekst i antall arbeidsplasser, noe som ligger an til å fortsette i de nærmeste årene (Næringslivet i Bærum 2020). Kommunen er i dag avhengig av arbeidskraft fra andre kommuner, med flere som pendler inn til enn ut av kommunen.

85 % av næringslivet i kommunen faller innenfor arbeidsplass- og besøksintensive bedrifter der hovedtyngden er lokalisert på Fornebu/ Lysaker. Det er lagt til grunn at denne % - andelen videreføres i kommende planperiode, hvor Sandvika i tillegg til Lysaker og Fornebu, skal tilrettelegges for et større antall arbeidsplass- og besøksintensive bedrifter.

Næring i kommuneplanen

Næringslivet er i stadig endring, og erfaringene fra pandemien har medført større usikkerhet omkring fremtidige behov. Planen er restriktiv i forhold til omdisponeringer av allerede avsatte næringsarealer i kommunen for å sikre fremtidige behov.

Konkurransen om næringsliv og arbeidsplasser i Oslo- regionen er sterk. Satsing på næringslivet og flere arbeidsplasser i kommunen bør styrkes ved å avsette nye næringsarealer, satse spesielt på næringsvirksomhet og arbeidsplasser i bysentrum (Sandvika, Fornebu og Lysaker), være restriktiv med omdisponering av næringsarealer til andre formål (herunder fra næring til sentrumsformål og bolig - ref. Konsekvensutredning), samt modernisere/oppgradere næringsparkene Rud/Hauger og Grini.

E18- korridoren opprettholdes som korridor for arbeidsplassintensive virksomheter, med sitt tydelige tyngdepunkt i området rundt Lysaker og Sandvika. Viktig premissgiver for denne lokaliseringen er akseptabel gangavstand til kollektiv. Dette er arealer som gjerne er svært støyutsatt og derfor ikke kan benyttes til støyfølsomt bruksformål. Etablering av næringsarealer i denne korridoren bryter ikke med støyforskriften og vil i tillegg kunne fungere som en effektiv støyskjerm for framtidig bakenforliggende boligbebyggelse.

Næringsparkene Rud- Hauger og Grini er avsatt med krav om felles plan, hvor intensjonen er at framtidig utvikling og modernisering skal bidra til mer arealeffektive løsninger og sambruk, bidra til økte kvaliteter i områdene og at områdene får bedre lesbarhet og blir mindre «utflytende». Det skal i større grad legges til rette for ferdsel i og gjennom området til fots og på sykkel. Gjennom en helhetlig plan vil de overordnede strukturene være organiserende for videre utvikling.

Næring i sentrum – erstattes handelen av andre former for næring?

Byområdene – Sandvika, Lysaker og Fornebu – vil ha de høyeste arbeidsplasskonsentrasjonene sammen med næringsområdene langs E 18- korridoren. Det er viktig med arbeidsplasser – også kontorarbeidsplasser - i sentrum for å sikre folk og liv. Med mer attraktive og funksjonelle bykjerner, flere arbeidsplasser i sentrum og bedre kollektivtransport, følger en økende interesse hos unge for å bo urbant, og for kunnskapsarbeidere for å arbeide urbant. Motsatt knytter det seg en utfordring til at det er gruppen 60+ som først flytter inn i boliger i sentrum. De skal i mindre grad på jobb og bruker ikke kollektive transportmidler med samme hyppighet som yrkesaktive. Over tid kan dette resultere i en fremtid der folk i større grad bor i sentrum og arbeider utenfor. Dette bør unngås. For å stimulere et ungt bymiljø og innovativ næringsvirksomhet forsterkes innsatsen for å tiltrekke seg utdannings/høyskole- universitetsmiljøer til byområdene (Sandvika, Fornebu og Lysaker). Lysaker, Fornebu og Sandvika bør tilrettelegges for studentboliger.

Ved å bygge boliger, sørge for kontorarbeidsplasser i sentrum og lokalisere offentlige funksjoner her, legges et godt grunnlag for at folk kommer til og vil oppholde seg i sentrum, og derved at handel og tjenesteytende funksjoner får et grunnlag for å etablere seg.

Spørreundersøkelser med næringslivet viser at sentrumsutvikling er viktig for at det skal være attraktivt for næringslivet å etablere seg. Dette handler både om bostedsattraktivitet for arbeidstakerne, men også om stedlig profil for bedriftene.³¹ For kontorlokaliseringer er økte kvalitetskrav først og fremst i form av byliv på gateplan, både sent og tidlig på dagen, en viktig faktor for å nå opp i konkurransen om de mest attraktive arbeidstagerne.

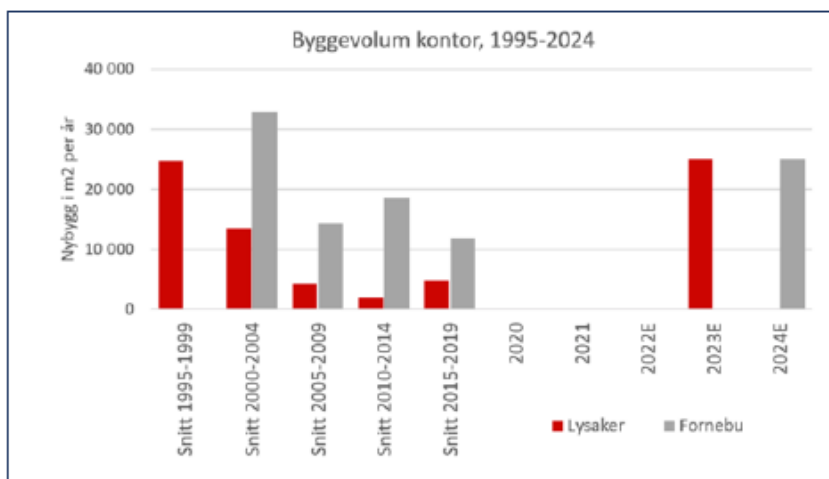
En gjennomgang av kommuner med vellykket arbeid for næringsutvikling, har synliggjort åtte suksesskriterier. Disse kommunene:

- Ser næringsutviklingsarbeid som en del av kommunens arbeid for gode lokalsamfunn. Følgelig ser kommunene næringsutvikling som en kilde også til positiv befolkningsutvikling
- Tar utgangspunkt i egen kommunes geografiske og næringsmessige fortrinn og utfordringer, herunder utnytter «flaks» til faktisk handling
- Er opptatt av å utvikle og holde fast på en langsiktig strategi for næringsutvikling
- Er opptatt av at arbeidet er godt forankret i både kommunens administrative og politiske ledelse
- Har jevnlig og god dialog med relevante næringsaktører i egen kommune, for slik å involvere lokalt næringsliv i strategisk planlegging
- Ser eget arbeid som del av regionens arbeid for positiv næringsvekst
- Har bred innfallsvinkel til næringslivsarbeidet på tvers av kommunale sektorer
- Har god dialog med næringslivet både på administrativt og politisk nivå.³²

³¹ Vista Analyse 2022; *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen handel. Et underlag til kommuneplanens arealdel, Bærum kommune.*

³² Vista Analyse 2022; *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen handel. Et underlag til kommuneplanens arealdel, Bærum kommune.*

Veksten i kontorlokaler i Osloregionen, har i hovedsak skjedd rundt Ring 3 og mot Gardermoen. Undersøkelser viser nå en endring ved at byggevolumet i Bærum har tatt seg opp igjen etter flere år med lav utbyggingshastighet. Realisering av Forneubanen understrekes her som en viktig faktor for at Vestkorridoren igjen skal øke attraktiviteten for de som ønsker å lokalisere seg i Osloområdet. Kommuneplanen legger opp til at denne trenden kan forsterkes med mulighet for konsentrert kontorarbeidsplasser ved Teleplan og Lysaker³³.



Figur 16 Fra rapporten *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen varehandel*. Figur hentet fra Akershus Eiendom

Omfanget/ antall nye arbeidsplasser er vanskelig å framskrive. Trender i tiden og signaler fra næringslivet, tilsier dessuten at det er en del ledige kontor- og næringslokaler i kommunen allerede og at det er krevende å leie ut ledige lokaler. Strammere arealnorm per arbeidsplass i kombinasjon med større mulighet til å jobbe fra ulike steder, åpner dessuten for å bruke eksisterende næringsarealer mer effektivt. Kommuneplanens føringer legger opp til at nye bygg og uteområder skal sikres en fleksibilitet i bruken over tid, nettopp for å kunne ta opp i seg disse usikkerhetene.

Plasskrevende handel

Næringsparkene i kommunen tilrettelegges for plasskrevende handel og omfatter Rud/ Hauger og Grini. I henhold til vedtak av regional plan for handel, service og senterstruktur, har kommunen en egen definisjon for hva som skal legges i begrepet *plasskrevende handel* sett i grensegangen mot detaljvarehandel, som er videreført fra forrige kommuneplan:

Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre.

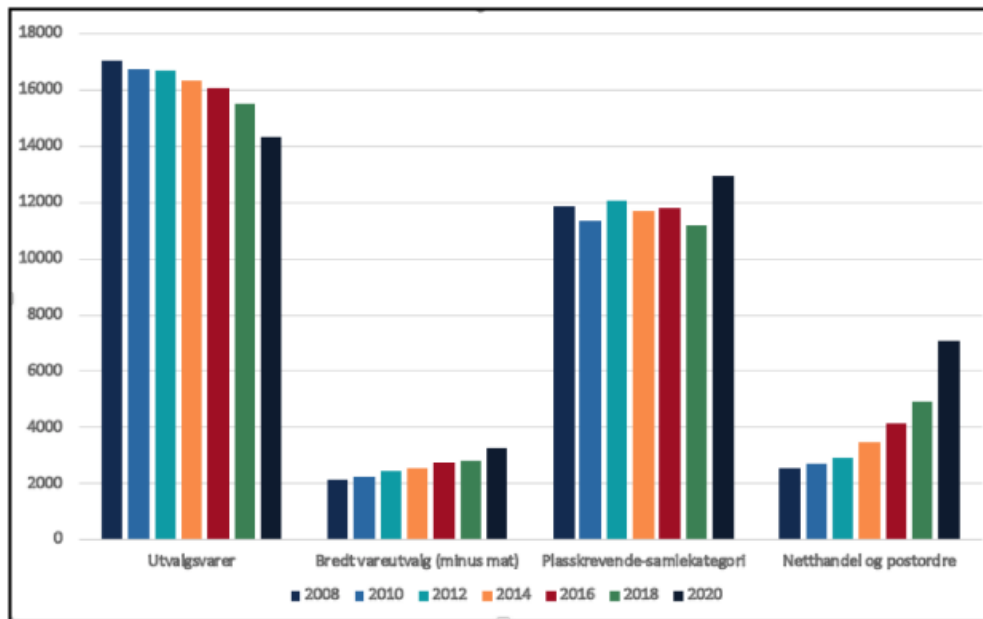
Planen stiller dokumentasjonskrav for å sikre at planlegging og utvikling av næringsparkene ikke går på bekostning av handel i sentrumsområdene. Næringsparkene og handelen i sentrum må utfylle hverandre og ikke konkurrere om å tilby samme varer til sine kunder. Detaljvarehandelen og lokaler

³³ Vista Analyse 2022; *Framtidens næringsparker, sentrums rolle og trender innen handel*. Et underlag til kommuneplanens arealdel, Bærum kommune.

for de mer daglige innkjøpene lokaliseres primært i senterområdene og med gangavstand som premis.

Netthandel og logistikk

En stadig større andel av varehandelen vi foretar oss skjer på nett. Framtidig omfang av netthandel er knyttet til mange usikkerheter, men postulert utvikling av netthandelen i USA tilsier at denne vil utgjøre om lag 1/3 av all handel i 2030. I Norge viser utviklingen siste 12 år også en flerdobling av andel netthandel.



Figur 17 Omsetning målt per innbygger for et utvalg varekategorier 2008- 2020. Landet. Kilde SSB, Vista Analyse

Konsekvensene av netthandel kan være «butikkdød» i sentrum, reduserte fasadelengder også i hovedgatene, redusert behov for forretningsareal og endringer i butikkens funksjonsmåte, men det krever også et effektivt logistikksystem som kan være felles for varelogistikken. Netthandel har om lag 50 % retur av varer som er kjørt ut og stadig flere forretninger tilbyr netthandel i kombinasjon med fysisk handel³⁴. Vare- og lastebiler beslaglegger mye areal i sentrumskjernen og butikkene har liten innflytelse over varelevering. Aktørene er mange, leveransene gjerne ukoordinerte og fyllingsgraden lav (varebilene ikke fulle). For å se på forbedringsmuligheter leder kommunen et prosjekt – Varelevering i vestkorridoren – med flere målsettinger for vareleveringen:

- Sikre attraktive bysentre som innbyr til opphold og fremmer handel
- Redusere klimagassutslipp fra varetransport i tråd med (...) kommunens utslippsmål
- Effektivitetsgevinst for kommuner, næringsliv og logistikkoperatører gjennom bedre løsninger for varelogistikk
- Utvikle og prøve ut bærekraftige løsninger for varelogistikk (..)

For videre distribusjon fra samleterminalene til mottaker, er det lagt til en bestemmelse om det i reguleringsplaner sikres at varelevering kan skje trafiksikkert og effektivt. Erfaring tilsier at tilstrekkelig arealer for bylogistikk har en tendens til å «glippe» ved planarbeid. Dette kan skape en

³⁴ Definisjon av vareslag som rammebetingelse ved etablering av handel, Vista Analyse for Bærum kommune.

del utilsiktede konsekvenser og uønskete situasjoner. I nye områdeplaner skal det avsettes plass til hentepunkter, pick- up- points, pakkebokser osv.

Det skal også tilrettelegges for el- ladepunkt for tyngre kjøretøy og lastebiler i Bærum.

Landbruk

Å verne dyrkbar og dyrket jord (jordvern) er et nasjonalt mål. Det tar århundrer å danne god matjord, jordsmonnet er dermed i praksis en ikke-fornybar ressurs. I Bærums lavereliggende områder er det gunstig jordsammensetning og klima for korndyrking. Dette er sentrale områder som er under sterkt press som følge av befolkningsvekst og utbyggerinteresser. Å bevare jordressursene er avgjørende for å realisere nasjonale mål om økt sjølforsyningsgrad for mat og beredskapsmessige mål for matproduksjon.

I forslag til ny plan foreslås en rekke byggeområder tilbakeført til LNFR der områder utbygging ikke er realisert. For å fremme bevisstheten om og sikre fremtidig ivaretagelse av hensynet til dyrket og dyrkbar jord, er det lagt inn hensynssoner (H510) i plankartet som sammen med *Temakart for dyrket og dyrkbar jord*, utdyper og synliggjøre flere av Nibios jordsmonnskategorier med både dyrka (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) og dyrkbar jord. Dette er områder som man ved denne planen søker å sikre fra nedbygging.

En vesentlig del av registrert dyrkbar jord i Bærum er golfbaner som i stor grad er tidligere dyrka jord. Mye dyrkbar jord er også skog, og omfattet av markaloven.

Bærum har klima og forutsetninger for å dyrke mat rett fra jordene. En nullvisjon for tap av dyrka jord i Bærum kommune kan realiseres gjennom bruk av prinsippene for arealnøytralitet. Om samfunnshensyn i helt spesielle og unntaksvis tilfeller tilsier at jordvernet likevel må vike noe, må det sikres kompensierende tiltak som nydyrking. Planen legger føringer for behovet for dokumentasjon av hvordan dette hensynet ivaretas.

Vegetasjonssoner langs vassdrag i landbruksområder

Vegetasjonen langs vassdrag, kantvegetasjonen, er et tydelig landskapselement og er av stor betydning for økosystemet i og langs vassdraget. Vegetasjon langs vassdrag kan også bidra til å redusere erosjon, begrense avrenning av næringsalter mv. Kantvegetasjonens betydning gjenspeiles også i et omfattende regelverk som setter rammer for tiltak. De mest sentrale lovene er vannressursloven, landbrukslovgivningen og plan- og bygningsloven.³⁵

I landbruksområder kan en bred vegetasjonssone være utfordrende med hensyn til drift. I disse områdene legger planen til rette for at mindre deler av vegetasjonssonen kan bestå av gras / blomstereng som kan beites eller høstes, forutsatt at vegetasjonsdekke og filtreringsevnen for overflatevann opprettholdes.

Hensynssoner

H 510 – Landbruk

Hensynssonen omfatter fulldyrka, overflatedyrka, innmarksbeite, dyrkbar mark og golfbaner. Her skal dyrkingsarealer søkes opprettholdt. Innenfor hensynssonen er intensjonen at landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene skal ivaretas i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en

³⁵ [Kantvegetasjon langs vassdrag, NVE veileder 2/2019](#)

streng forvaltningspraksis hvor muligheten for fremtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

Massehåndtering

Det pågår planlegging og gjennomføring av en rekke store samferdselsprosjekter i kommunen. Disse prosjektene genererer store mengder masser.

Følgende pågående prosjekter medfører behov for massehåndtering:

- NyeVeier AS: Ringeriksbanen (FRE16) fra Sandvika til Hønefoss (inkluderer ny E16 fra Sundvollen til Hønefoss)³⁶
- Statens Vegvesen: E16 Bjørnum – Skaret
- Statens Vegvesen: E18 Lysaker – Ramstadsletta og Ramstadsletta- Nesbru
- Oslo kommune/Viken f.k./Fornebu etaten: Fornebubanen
- Asker og Bærum Vannverk: Nytt vannbehandlingsanlegg på Kattås

I tillegg til håndtering av sprengningsmasser, vil det også være andre masser som må håndteres i årene fremover, herunder byggemateriale, betong og rivningsmasser. Tidsplan for prosjektene varierer og endres jevnlig. Det har gjennom flere år vært jobbet med planer for ulike områder som kan være aktuelle for gjenbruk av masser. Friluftløypa utenfor Fornebu er foreløpig planmessig uavklart, mens reguleringsplanen for utfylling av 40-50 daa utenfor Lakseberget ble vedtatt våren 2022.

Kvaliteten på massene varierer, noen vil måtte deponeres, noe må prosesseres før gjenbruk, mens andre masser er av bedre kvalitet og kan gjenvinnes mer direkte og/ eller mellomlagres før ny bruk. Store deler av masseuttakene er likevel stein av god eller brukbar kvalitet; som både har en betydelig økonomisk verdi og gjenbruksmulighet. I tillegg til markedsverdien vil tilgang til gjenbruksmassene og etter hvert andre byggevarefraksjoner også være viktig for å opprettholde og utvide arbeidsplassene i de nye sirkulærindustriene.

I et regionalt perspektiv er det ønskelig med en permanent ressursbank for håndtering av masser. Dette baserer seg på ønsket om en bærekraftig massehåndtering. Bærekraftig massehåndtering baserer seg på prinsippene om å redusere uttak, oppnå størst mulig gjenbruk i prosjektene, mellomlagre, gjenvinne og nyttiggjøre til andre formål der det er mulig. Minst mulig av massene bør sendes til varig deponi, særlig ikke masser av brukbar eller god kvalitet. Dette fordrer at mest mulig av massene håndteres, mellomlagres og gjenbrukes lokalt. Det vil redusere klimautslipp og belastning på vei og lokalmiljø.

Brenna (del av Avtjerna) åpnes ikke for massehåndtering.

Reguleringsplan for Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet – Hønefoss som benyttes i dag til midlertidig areal for håndtering av masser fra E16 og Ringeriksbanen (FRE16), videreføres.

Det vil måtte utarbeides en ny reguleringsplan/ endringer i gjeldende plan som kan erstatte den statlige planen når prosjektene er ferdigstilt.

³⁶ Håndterer det meste av egne masser

Snødeponi

Ved snørike vintre er det behov for å rydde og kjøre vekk overskuddssnø fra veier og gater. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i eksisterende snødeponier i Bærum. I dag baserer deponering av snø seg på midlertidige tillatelser.

Et snødeponi på Avtjerna i Bærum vil ha både positive konsekvenser, samtidig som det er en del miljømessige utfordringer knyttet til et slikt tiltak. Smeltevann må renses, og det må sikres at vassdrag og liknende ikke får økt forurensning som følge av harde flater som medfører økt avrenning. Et større snødeponi vil bidra til å samle snøen på ett område og det kan investeres i renseanlegg eller tilsvarende, slik at forurensning av vassdrag og naturområder unngås.

Smeltevann fra deponiet vil etter lokal rensing bli ført til det kommunale avløpsnett. Utslipet fra deponiet vil så bli renses på VEAS (Vestfjorden Avløpssekskap) før utslipp til Oslofjorden. Mer enn 40 % av vannet som behandles av VEAS er fremmedvann, som hovedsakelig kommer fra avrenning av vei og tette flater, og som inneholder samme type forurensning som smeltevannet. Mye av snøen som i dag smelter og renner urenses inn til VEAS sitt anlegg vil da kunne bli renses på Avtjerna før det slippes ut i avløpsnett.

Det må utarbeides reguleringsplan for Snødeponi på Avtjerna. Det vil i videre planarbeid måtte dokumenteres hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst og at dette veies opp mot miljømålet i vannforekomsten.

Det vil også være svært viktig å sikre at smeltevann fra snøen som deponeres skal ledes gjennom flere rensetrinn før det ledes til spillvannsnett. Ifm etablering av deponiet, som medfører bygging av større asfalterte flater og bredere vei inn og ut av deponiet, må hensynet til vannkvaliteten i Rustanbekken ivaretas. Kantsoner må sikres og anleggsvann renses før det føres til bekken. I driftsfase må snødeponiet sikres mot søppelflukt ved kraftig vind.

Det vil kunne bli brukt nullutslippskjøretøy for frakt av snø til deponiet. Både Viken fylkeskommune og kommunene vil trolig komme til å stille krav til sine entreprenører med hensyn til utslippsfrie maskiner og utstyr i driftskontrakter. Viken fylkeskommune har som mål å være klimanøytrale og vil vekke klima- og miljøkrav høyt i anskaffelser.

Med nærhet til riksvei vil transporten hit kunne følge hovedtransportlinjene gjennom Bærum og ikke ta opp plass på lokalveiene. Samtidig er det klimamessig uheldig å skulle frakte snø flere høydemetre med lastebiler til «toppen av Bærum». De uheldige konsekvensene antas likevel å være mindre enn fordelene, såfremt det sikres rensing av smeltevann og utslippsfri transport. Kommuneplanen har lagt inn et areal på ca 50 dekar til snødeponi vest for Ringeriksveien ca 1 km fra kommunegrensen til Hole.

Ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel ble det vedtatt at det skal foretas en fornyet vurdering av et alternativt snødeponi basert på lekter i havet. Dette forventes å være del av grunnlaget for en kommende reguleringsplan.

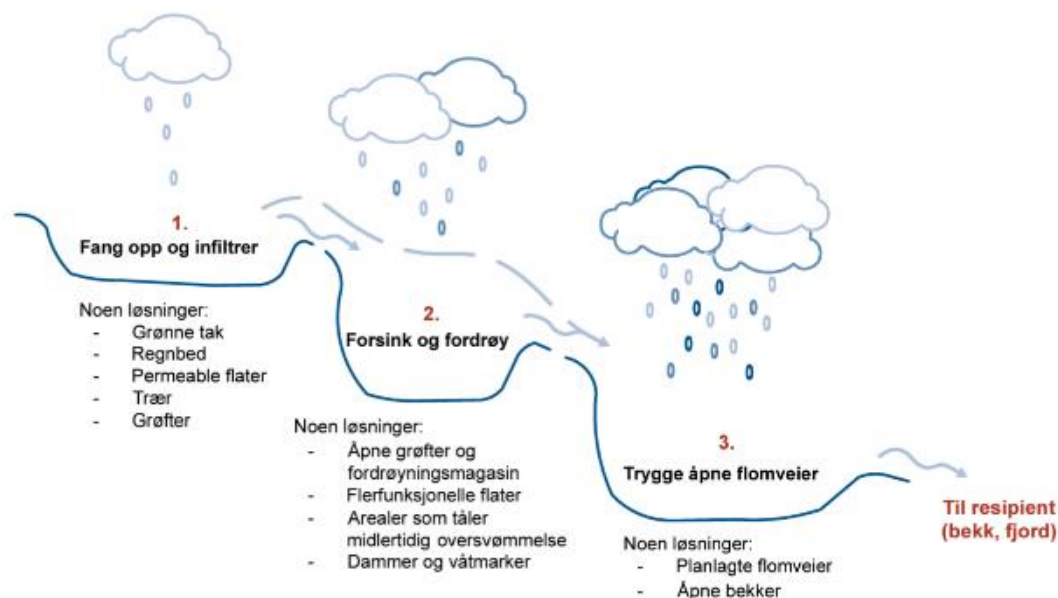
Samfunnssikkerhet

Overvann

Overflatebaserte løsninger for overvann er en fremtidsrettet og ønsket løsning, men er arealkrevende og krever at overvann blir innarbeidet tidlig i planleggingen. Det er derfor nødvendig å ha en klar plan for overvannshåndtering allerede i plansaken, også for å sikre tilstrekkelig håndtering uten av kommunens offentlige ledningsnett overbelastes. Dette vil medføre overløp og forurensning dersom forholdet ikke ivaretas tilstrekkelig.

Bærum er en kommune med mange flotte vassdrag som strekker seg fra marka, gjennom kommunen både over og under bakken og ned til kysten. Her finnes det et unikt biomangfold som må bevares. Med områder som utvikler seg raskt kommer det store utfordringer, både fordi mange av bekkene går i rør under bakken og fordi vi har bygget veier og bygninger over disse gamle bekkeløpene. Klimaendringer i kombinasjon med fortetting og urbanisering resulterer i stadig hyppigere oversvømmelser og skadeepisoder.³⁷

Kommunens mål for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs. Bruk av tretrinnsstrategien er viktig for å nå dette:



Tre-trinnsstrategi – illustrasjon: Sweco, 2016

Figur 18 Illustrasjon av tretrinnsstrategien, Kilde Overvannsstrategi – Bærum kommune 2017-2030

Nedbør kommer oftere som intensive skybrudd med store mengder på kort tid. Tidligere ble overvann i stor grad håndtert ved rør i bakken. Utfordringene ved mer intenst regn er at overvann ikke lenger lar seg løse i rør alene. Dette medfører behov for å håndtere overvann på overflaten, ved åpne systemer.

Åpen overvannshåndtering gir både bedre estetiske kvaliteter og trivsel for kommunens innbyggere.³⁸

Åpne og overflatebaserte løsninger for overvann er arealkrevende og må avklares i en tidlig fase av planleggingen for at det skal løses på en god måte. Krav til detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan i reguleringsplaner skal bidra til å sikre gode og overflatebaserte løsninger som bidrar til å redusere kostnader for kommunen og samfunnet i form av etablering av systemer under bakken og påfølgende konsekvenser for samfunnet som følge av styrtnebbør.

Primære og sekundære flomveier

De primære flomveiene er her å forstå som bekker, elver og vassdrag med vannsikker føring. De sekundære flomveiene er å forstå som der hvor vannet renner (for øvrig) gjennom byggesonen, hvor vannet følger korteste vei – gjerne ved lavpunkter/drag i terreng og veier. Dette er ofte sammenfallende med historiske vassdrag/vannveier.

Bærum kommune har gjennom kartanalyser utviklet aktsomhetskart for sekundære flomveier. De sekundære flomveiene viser områder hvor vann kan bli et problem ved nedbørshendelser, og hvor det må sikres en trygg fremføring av vann dersom det planlegges for nye boliger eller tiltak.

Bekkeåpning

Overflatebaserte løsninger inkluderer også bekkeåpninger. Bekkeåpning vil være et viktig grep i å forebygge uønskede konsekvenser av store mengder nedbør. I arealplansammenheng vil man måtte se dette som utvikling over tid, hvor man åpner kortere strekk av bekker i rør, bit for bit der hvor det planlegges nye tiltak, som en del av en langsiktig bekkeåpning for hele/lengre strekk.

Kantsoner

I forvaltningen av vannet vårt, er tilstrekkelig funksjonelle kantsoner et av de viktigste tiltakene for å oppnå god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene. Kantsoner langs vassdrag har også viktig funksjon for rensing ved tilsig av vann fra jordbruk, naturverdier i og langs vassdraget og som buffer for flom.

For å sikre at man faktisk oppnår en flerfunksjonell kantsoner mot vassdrag, er man avhengig av tilstrekkelig avstand mellom tiltaket og vegetasjonen. Dersom man plasserer et bolighus 10 meter fra en bekkkant, vil dette i noen tilfeller medføre inngrep i vegetasjonen i kantsonen både ved oppføring og som følge av fremtidig vedlikehold av boligen.

For at kantsonen langs innsjøer, elver, bekker og dammer skal være ivaretatt må tiltak ikke berøre kantsonen langs vassdraget som i planen er angitt som byggeforbudssone. Dette betyr at fyllingsfot, vedlikehold ol. må holdes utenfor byggeforbudssonen.

³⁸ [Overvannsstrategi – Bærum kommune 2017-2030](#)

Flom og skred

Flomsoneer for de primære flomveiene (elvene), er beregnet av NVE hvor det er lagt til grunn 20 % tillegg over 200 års intervall for å kunne ta høyde for eventuelle skybrudd med mye vann. De nasjonale dataene for flom legges til grunn for aktsomhetskart for flom.³⁹

Kommunen har god dokumentasjon på de stedene som representerer risiko for leirskred. I lys av det nylige raset i Gjerdrum på Romerike, har kommunen bestilt ytterligere analyser og prøver for å øke kunnskapen om risiko og faremomenter. Til sammen er det 10 lokaliteter som skal undersøkes nærmere med borer for å få bedre kunnskap om risikoen og sårbarheten de representerer. Når dette er gjennomført, vil informasjon knyttes til aktsomhetskart for skred.⁴⁰

Støy- og luftforurensning⁴¹

Store deler av kommunen er som følge av trafikk og annen virksomhet, støyutsatt og utsatt for luftforurensning. Svevestøv som følge av slitasje på veibanen er et økende.

Ofte vil det være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning. Dette øker risiko for støyplage og negative helsekonsekvenser. Dersom området har luftforurensning som overstiger de anbefalte grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), bør det derfor tas særlig hensyn i planleggingen. Disse samspillseffektene er det stilt særskilte krav til dokumentasjon av i avvikssoner for støy, hvor disse problemene ofte er særlig uttalte.

Det er angitt avvikssoner for kommunens prioriterte vekstområder, i kommuneplanen definert som senterområder. Områder med angitte soner er:

- Sandvika
- Teleplan
- Lysaker
- Fornebu
- Høvik
- Stabekk
- Slependsen
- Bekkestua
- Eiksmarka
- Østerås
- Haslum og Neslia
- Gjettum
- Kolsås
- Vøyenenga

Stille områder

Tilgang til stille områder er viktig for å redusere støyplage og forebygge negativ helsekonsekvens. T-1442 har som formål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvaliteter, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og

³⁹ <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

⁴⁰ Lokale data ligger i Bærumskart, Nasjonale data finnes på <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

⁴¹ T-1442/21 og T-1520/12

utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Her anbefales det kartlegging og synliggjøring av disse områdene.

I Bærum er det tidligere (2016) gjennomført registrering av stille områder, vist i *Temakart for stille områder*. Det er ikke gjort konkrete støyvurderinger for de registrerte områdene. Likevel er dette områder som antas å ha en beliggenhet som gir et godt utgangspunkt for å imøtekomme definisjonen for slike områder, i tråd med T-1442/21 Tabell 3. Det er et behov for å ivareta stille områder i tettbebygde områder og utenfor tettstedsbebyggelsen. Områdene bør ivaretas og beskyttes, både mot nedbygging og på en måte som gjør at grenseverdiene for støy kan overholdes.

Drikkevann

Drikkevannet i Bærum leveres fra to ulike kilder. Aurevann (Trehøringsvassdraget) via Aurevann vannbehandlingsanlegg og Holsfjorden (en del av Tryifjorden) via Kattås vannbehandlingsanlegg. Siden Aurevann, Småvann, Byvann og Trehørningen (i Hole kommune) brukes som drikkevann av innbyggere, er det begrensninger for bruk av vannene og områdene rundt dem.

I planen ligger det arealformål for selve drikkevannet med tilhørende strandsone, samt hensynssone for nedslagsfeltet for drikkevannskildene. Bestemmelsene og retningslinjene skal bl.a. bidra til å redusere risiko for forurensning og regulere andre forhold som har betydning for råvannskvaliteten i vassdraget.

Kommunens mål er at drikkevannet vårt skal ha høy kvalitet. Dette betyr at drikkevannsinteressene må være overordnet alle interesser innenfor disse sonene.

Forurensning av drikkevann kan potensielt få store konsekvenser, og kan komme fra en rekke «alminnelige» aktiviteter knyttet til mennesker og dyrs ferdsel og aktiviteter, og er forbudt i dette området.

De fleste av disse forholdene er fastsatt og pålagt ekspropriert i forbindelse med ekspropriasjon. Det er likevel nødvendig med utstrakt informasjon knyttet til interessene for å øke bevisstheten om de forbud som foreligger. Følgende forhold gjelder:

- Det er forbudt å utnytte eiendommene til annet enn alminnelig skogbruk og beiting. Ved utnyttelsen må forurensning av vann, elv og bekk ikke finne sted.
- Det er forbudt å fiske i Aurevann
- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt eller på annen måte slå leir (som bålrensning og lignende) innenfor en sone på 100 meter fra Trehøringsvassdraget. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyer i vassdraget.
- Bruk av båt, kajakk eller lignende er ikke tillatt i vassdraget for allmennheten
- For de som har båtrett i vassdraget gjelder følgende:
 - Retten må utøves slik at den ikke utgjøre fare for forurensning
 - Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på vann i vassdraget. Forbudet gjelder alle typer motorer.
 - Båthus kan ikke flyttes eller oppføres uten godkjenning fra kommunen.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på vannene i vassdraget. I en sone på 100 meter fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.

Dyr

- Husdyr skal ikke bruke vannene som drikkevann

- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på vannene i vassdraget når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra vann og elv/bekk i vassdraget. Offentlig vei, adkomstveier samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudssonen. Når vannene er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.

Annet

- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette forbudet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i vassdraget.
- Sjøppel og annet avfall fra fritidsboliger, boliger skal bringes ut av hensynssonen
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Bærum kommune.
- Boliger i hensynssonen skal ha avløp for svartvann til tett tank. Avløp for gråvann skal organiseres slik at utgjør fare for forurensning ved tilsig til vann, elv eller bekk.
- Eiendommer kan ikke bebygges ytterligere, Eiendommer kan ikke fradeles eller bortfestes til bebyggelse. Utvidelse, ombygging, tilbygg og påbygg av bolig og fritidsbolig/hytte i hensynssonen er forbudt.

Jordbruk/skogbruk/dyrehold

- Stall og fjøs med tilhørende anlegg/binger for oppsamling av avføring fra husdyr må plasseres og utformes slik at det ikke utgjør fare for forurensning gjennom tilsig til bekk, elv og vann. Dette gjelder fremtidige så vel som eksisterende bygninger. Ved fare for forurensning kan bygninger med anlegg kreves flyttet
- Transport og lagring av oljeprodukter, andre kjemikalier og andre innskuddsfaktorer til jord- og skogbruk skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av vann, elv og bekker i nedbørsfeltet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning. Drivstoff, oljeprodukter og andre kjemikalier som utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden kan ikke lagres/hensettes nærmere enn 50 meter fra vassdraget eller bekk som leder inn i vassdraget
- Bruk av plantevernmidler i nedslagsfeltet må utføres på slik at det ikke medfører forurensning av drikkevannskilden. Bruk er forbudt innenfor minsteavstand på 50 meter jf Forskrift om plantevernmidler §20 m.fl.
- Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt nærmere enn 50 meter fra vann elv og bekk i vassdraget. For øvrig må gjødsling gjennomføres på en slik måte at drikkevannskilden ikke forurenses. Eier/bruker av områder hvor jord dyrkes må overholde de gjødningsbestemmelser og andre bestemmelser som fastsettes av helsemyndighetene i kommunen. Det er forbudt å bruke dyregjødsel fra fremmede steder utenfor hensynssonen.
- Avvirking av skog i nedbørsfeltet skal gjennomføres på en måte som ikke medfører forurensning eller på annen måte reduserer kvaliteten på råvannet i Trehørningsvassdraget (vann elv og bekker) Slik aktivitet skal koordineres med vannverkseier og skogeier plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å forebygge avrenning til vassdraget.
- Drift og vedlikehold av veier og broer nært vann, elv og bekk i vassdraget skal gjennomføres slik at det ikke medfører risiko for forurensning eller på annen måte reduserer vannkvaliteten i Trehørningsvassdraget. Slikt arbeide skal varsles og koordineres med Vannverkseier

Drikkevannskildene og tilgrensende nedbørsfelt forvaltes av Vann og avløp, dette gjelder alle tiltak og aktiviteter i området.

Byggegrense offentlige vann- og avløpsledninger

Det er et behov for å sikre det offentlige vann- og avløpsnett både av hensyn til å hindre skade på ledninger som kan føre til manglende forsyning av drikkevann, men også for å tilrettelegge for vedlikehold og utskiftning av eksisterende ledninger. Innføring av byggegrenser fra offentlige VA-ledninger innebærer at private grunneiere som har slike ledninger over sin tomt vil få en inngripende restriksjon i sine muligheter til å utnytte eiendom. Det eksisterer i dag tilsvarende restriksjoner på alle offentlige VA ledninger jf. Bærum kommunes standard abonnementsvilkår administrative bestemmelser⁴². Dette er ansett som nødvendig for å ivareta overordnede samfunnsbehov. Byggegrensene gjelder for nye bygg, anlegg og konstruksjoner. Byggegrensene er ikke til hinder for at det kan gjøres tiltak på eksisterende bygninger som er lovlig plassert innenfor byggegrensene, såfremt tiltakene ikke medfører risiko for skade på ledninger eller gjør det vanskeligere å utføre vedlikehold. Byggegrensene omfatter også annen virksomhet og arealbruk som kan føre til skade eller hindre vedlikehold, som for eksempel grunnboring eller planting av trær/vegetasjon.

Ved planarbeid vil man måtte løse hensynet til offentlige vann- og avløpsledninger, med handlingsrommet til å fastsette andre byggegrenser eller tilpassede løsninger som fastsettes i reguleringsplan og evt. i utbyggingsavtale.

Høyspenninglinjer og elektromagnetisk felt

Regionale høyspenninglinjer er vist i aktsomhetskart for høyspenningsanlegg. For disse anleggene og for øvrige anlegg hvor som avgir elektromagnetisk stråling (basestasjoner) er det gitt ulike grenseverdier. For befolkningen er grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet 200 mikrotesla (μT). Befolkningen vil stort sett aldri bli eksponert for så høye verdier. Typiske verdier i boliger som ikke er i nærheten av høyspentanlegg er 0,01–0,1 μT . Den som planlegger nye høyspentanlegg eller nye bygg der barn har langvarig opphold må utrede dersom magnetfeltnivåene kan bli høyere enn 0,4 μT i snitt over året.⁴³ Det understrekes at utredningsgrensen ikke er det samme som byggeforbudsgrense, da det er forsvarlig å bygge også i områder med høyere eksponering enn 0,4 μT , men da først etter en faglig utredning.

⁴² Bærum kommunes Standard abonnementsvilkår – administrative bestemmelser – vedtatt i kommunestyret sak 035/22

⁴³ <https://dsa.no/straum-og-hogspent/magnetfelt-og-helseeffektar>
<https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/for-deg-som-bor-ved-eller-gar-tur-ved-vare-anlegg/>

Konsekvensutredning og ROS-analyse – oppsummert

Asplan Viak har bistått kommunen med konsekvensutredninger (KU) av enkeltinnspill og planforslaget i sin helhet, samt utarbeidet en ROS- analyse. Når det gjelder KU er dette kun gjort for områder som foreslås til nytt utbyggingsformål eller der utnyttelsen er vesentlig endret. KU og ROS er vedlagt saken i sin helhet.

Det er gjort Konsekvensutredning og ROS-analyse av alle innspill med krav til utredning. Disse er ikke gjengitt her, men er å finne i de helhetlige konsekvensutredningene.

Formålet med konsekvensutredning og avgrensning av utredningskravet

Konsekvensutredningen utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommuneplanens arealdel, og kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 4-2, og Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Konsekvensutredningen ligger til grunn for videre arealbruk. Konsekvensutredninger (KU) skal beskrive virkninger for miljø og samfunn for:

- alle nye områder til utbyggingsformål
- eksisterende utbyggingsformål med vesentlig endret arealbruk
- områder med båndlegging dersom hensikten er senere utbygging
- endringer i bestemmelsene som gir vesentlig endrede utbyggingsbetingelser

Områder som tilbakeføres til LNFR, og oppdatering av kommuneplankartet i henhold til regulering som er konsekvensutredet og vedtatt mellom to rullinger av arealdelen, omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning. Formålet med konsekvensutredningen er å utrede planens virkninger for miljø og samfunn. Utredningen skal omhandle:

- Viktige miljø og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
- En beskrivelse av virkningene arealinnspillet kan få for disse verdiene.
- Eventuelle avbøtende tiltak.

Kort om risiko- og sårbarhetsanalysen

Ved utarbeidelse av ny arealdel skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold ved planlagt arealbruk. Dette gjøres i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Det overordnede formålet med denne risiko- og sårbarhetsanalysen er å avdekke og dermed kunne forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier).

ROS-analysen er gjennomført i tråd med DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging- Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB, 2017). Temaer som er vurdert er risiko for flom, overvann og stormflo, skred og områdestabilitet, ulykker, høyspentledninger og forurenset grunn. Alle arealinnspill er gjennomgått med tanke på ulike risikoer og farer. Data er innhentet fra nasjonale kartdatabaser fra NVE, NGU. Statens vegvesen og Miljødirektoratet, Bærum kommunes fagrapporter og kartdatabase. Det er også innhentet informasjon og grunnlag fra Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 2020 for Asker og Bærum kommune.

Samlet konsekvensutredning

Oversikt over ikke-konsekvensvurderte endringer

En del arealmessige endringer er ikke utredet i konsekvensutredningen. Det gjelder arealendringer som ikke er konsekvenspliktig fordi:

- De legger ikke til rette for nytt utbyggingsformål
- Endringen skjer som følge av godkjente reguleringsplaner, som er konsekvensutredet
- Endringen har som mål å sikre eller tilbakeføre et område til LNFR

Arealer til etablerte trafikkformål (mindre utstrekning)

Ruter har fremmet fem forslag om mindre formålsendringer fra ulike formål til trafikkareal. Dette gjelder små areal, der det allerede er etablert veg, snurundeller eller lignende. Tiltakene anses ikke å være KU-pliktige.

Arealer for etablerte trafo-stasjoner endres til generelt bygge- og anleggsformål.

Det er endret arealformål for flere store trafo-stasjoner til generelt bygge- og anleggsformål. Alle disse stasjonene er etablert, og de fleste er regulert til kommunalteknisk formål. Arealendringene vil gjenspeile dagens bruk.

Tilbakeføring av arealer til grønnstruktur eller LNFR

Tilbakeføring av arealer til grønnstruktur eller LNFR er ikke utredningspliktig etter KU-forskriften. I planprogrammet for arbeidet med kommuneplanens arealdel er følgende oppgave definert: «Vurdere tilbakeføring/omdisponering av urealiserte boligområder som ikke er i tråd med kommunens arealstrategi ...»

Hensikten med arbeidet er blant annet å unngå nedbygging av natur og landbruksjord, ivareta leveområder for Bærums rike naturmangfold, sikre eksisterende CO₂-lagre og derved bevare vårt ressursgrunnlag.

Bærum kommune har gått gjennom en rekke arealer for å vurdere omgjøring fra byggeformål til grønnstruktur, natur eller LNFR. Gjennomgangen har vært basert på eksterne innspill, og kartanalyser der en har sett etter arealer med kartlagte naturverdier avsatt til byggeformål, arealer sikret i regulering, planavklarte arealer utenfor vekstområdene som ikke er realisert, områder med utvalgte naturtyper eller prioriterte arter, samt større fulldyrka arealer avsatt til utbyggingsformål.

Konsekvensutredning av endringer i kommuneplanbestemmelser

Det er kun der endringene i kommuneplanbestemmelsene fører til vesentlige endringer for miljø og samfunn at disse skal konsekvensutredes, f.eks. der det åpnes opp for vesentlige endringer i utnyttelse. Endringene i kommuneplanen er i hovedsak kvalitative krav som presiseres, men som i liten grad endrer utbyggingsmulighetene i Bærum kommune. Disse anses ikke å gi vesentlige endringer for miljø og samfunn.

Samlet konsekvensvurdering av arealendringer og formål

- Det er beregnet at Bærum kommunes samlede boligreserve er i overkant av 21000, der ca. 18000 ligger innenfor de områdene som er prioritert i kommunens arealstrategi. Kommunen har dermed tilstrekkelige boligreserver for planperioden, og de nye områdene kommer i tillegg til disse. Boligene er i hovedsak planlagt lokalisert slik at de er i tråd med føringene i regional plan for areal og transport, og kommunens arealstrategi. Hovedunntakene er Brynsveien 88 og Sonia Hennies vei/ Helmerveien. Avtjerna er ikke medregnet.
- Enkelte arealinnspill og føringer som i tidligere versjon av KU/ ROS var å anse som uheldige/ hadde negative konsekvenser for miljø og samfunn, er tatt ut av planforslaget med bakgrunn i innsigelser. Dette gjelder eksempelvis Rykkinn, Dønskiveien 55, boligutbygging på Avtjerna og midlertidig massehåndtering på Avtjerna utover det som ligger inne av føringer i statlig reguleringsplan for området.

Konsekvenser på planområdenivå

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategien har ligget til grunn for planprogrammet som har listet opp hvilke temaer som skal konsekvensutredes. De fleste av disse temaene har blitt vurdert for hvert enkelt arealinnspill. Unntak er de tema som er for overordnet til å se på for mindre arealer.

Den samlede vurderingen av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av vurderingen av arealinnspillene, endring i kommuneplanbestemmelsene og ikke konsekvensutredede endringer. Planprogrammets liste er lagt til grunn også for den samlede vurderingen av kommuneplanen, og de samlede konsekvensene av kommuneplanens arealdel for det enkelte tema er gitt farge etter «trafikklysmetoden». Rødt betyr at planforslaget har store negative konsekvenser for temaet, gult betyr at det er negative konsekvenser, men at de i noen grad kan avbøtes, grønt betyr at planforslaget har små negative konsekvenser for dette temaet. Den helhetlige konsekvensutredningen og ROS-analysen er vedlagt planen.

Vurdering etter natumangfoldloven

I henhold til natumangfoldloven (nml) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn ved alle offentlige beslutninger. I henhold til nml § 8 skal alle beslutninger som berører naturmangfold så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Denne konsekvensutredningen er basert på eksisterende kunnskap, og det er ikke foretatt kartlegging i felt. I følge BioFokus rapport 2020-18 er Bærum kommune delvis godt kartlagt for naturmangfold, men det er behov for oppdatering av nordøstre del av Bærumsmarka og supplementerende kartlegging av kalkrike områder på øyene og i byggesonen. Det kan også være behov for oppdatering av dammer og eksisterende kartlegginger i kulturlandskapet.

I denne kommuneplanrevisjonen har kommunen også tilbakeført en rekke arealer til grønne formål. Sammenhengende grønnskulpturer og bevaring av grøntområder i byggesonen er viktig for å opprettholde en rekke økologiske funksjoner. Særlig viktig er det at flere områder med kalkrike naturtyper som åpen grunnlendt kalkmark og kalklindeskog er tilbakeført til grønnskulptur natur.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og den teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater (nml § 12). Det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade (nml § 11). For å kunne oppfylle disse to paragrafene er det nødvendig at naturmangfold kartlegges ved regulering, og at avbøtende tiltak vurderes på detaljnivå.

Noark arkitekter as
Maridalsveien 29

0175 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

04/9098-4/JKN

09.05.2005

Adresse - Tiltak:	Høvik Skolevei 14 B - utskifting av vinduer og fasadeendring		
Gnr/Bnr:	11/83	Mottatt:	29.04.2005
Tiltakshaver:	Mortensen/Nerheim	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Noark arkitekter as	Komplett:	29.04.2005

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknad om fasadeendring på fasade mot sør-vest godkjennes med plassering som vist på situasjonskart, bilag 88122, og med utforming som vist på tegninger, bilag 88123.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

ANSVAR OG KONTROLL

Ansvarlig søker godkjennes iht. skjema ”søknad om tillatelse til tiltak”, bilag 88121.

Ansvarlige foretak for øvrig godkjennes iht søknad om ansvarsrett, bilag 88126, 88128. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om.

Kontrollforetakene er ansvarlig for at kontrollen gjennomføres og dokumenteres.

Det er gjennom kontrollerklæringer bilag 88129 bekreftet at de aktuelle fagområdene er ferdig prosjektert og kontrollert for igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i "forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett" er oppfylt.

Rørleggerarbeidet skal anmeldes til, og godkjennes av Vann og avløp, drift før igangsetting av rørleggerarbeidet

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post:
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Utskifting av vinduer på fasade mot sør-vest slik det ble byggemeldt i forbindelse med et større tilbygg i 1997. Vinduene på denne veggen ble ikke skiftet før gyldigheten av saken var gått ut. Det er derfor kun den fasaden denne saken omhandler.

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er i kommuneplanen vist som eksisterende boligområde.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 3-uker etter plan- og bygningslovens §95b. Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Det foreligger ingen nabomerknader.

FERDIGATTEST

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- ferdigmelding, NBR nr. 5167
- kontrollerklæringer, NBR nr. 5149 (det skal være en kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak)
- eventuelt ”som bygget” dokumentasjon (tegninger, situasjonsplan og lignende).

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal foretas tilsyn i forbindelse med ferdigstilling.

Gebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 1900,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet slik etter gjeldende regulativ for Bærum kommune: Gebyrregulativet §17.

Følgende foretak må i henhold til gebyrregulativet betale minstegebyr **kr 1900,-** for lokal godkjenning:

- Noak arkitekter as, Maridalsveien 29, 0175 OSLO

Klagerett

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Vedlegg:

Generelle opplysninger
Orientering om klagerett
Nyttige opplysninger for den som skal bygge
Godkjente dokumenter

Kopi m/gioblankett ettersendes:

Mortensen/Nerheim
Høvik Skolevei 14 B
1363 HØVIK

Vedlegg til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt igang innen 3 år regnet fra igangsettingstillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og mulige dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er søkt om. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeidelse av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Vilkår fra annen fagmyndighet må også følges.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke fremgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 3 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

Tilsyn

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i "forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett" er oppfylt.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven med vedtekt med mindre annet er spesielt angitt i begrunnelsen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

Tilstandsrapport - NS 3600

Høvik Skolevei 14B

1363 Høvik

Gnr: 11 Bnr: 83



Bygningssakkyndig
Inge Husvik Ulekleiv

Opprettet: 27.05.2023
Utskrift: 05.06.2023



Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningskyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann. Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold. Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS. I forbindelse med tilstandsrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



Godkjenningsmerker / logoer



BVN BYGGEBRANSJENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Husets byggeår legger også premisser for tilstand og forventninger. De er viktig å forstå et byggveks behov for oppfølging og vedlikehold. Dette er et kontinuerlig arbeid som starter den dagen huset er ferdig bygget.

Forutsetninger

Denne tilstandsrapporten baserer seg på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) med ikrafttredelse 1. januar 2022. Selgeren av en bolig har ikke plikt til å innhente en tilstandsrapport, men om selgeren velger å ikke innhente en tilstandsrapport, vil kjøperen være kjent med færre forhold ved boligen. Konsekvensen av å ikke innhente en tilstandsrapport som tilfredsstiller kravene i forskriften, er derfor at det skal mindre til for at boligen vurderes å ha mangler. Det kan igjen føre til at selgeren blir ansvarlig overfor kjøperen

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. P.t. er dette NS3600. Dette er likevel ikke en ren NS3600 rapport.

Formålet med denne rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende. Rapporten er ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke den bygningssakkyndige ansvar.

Må det alltid bores hull for å undersøke våtrom?

Hovedregelen er at det skal bores hull fra naborom eller fra undersiden for å måle fukt. Dersom selgeren ikke ønsker at det bores hull, vil ikke tilstandsrapporten være i tråd med forskriften. Selgeren kan da ikke benytte seg av det reduserte ansvaret for skjulte feil og mangler, som han eller hun ville hatt dersom det hadde blitt tatt hull der forskriften krever det. Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, leker, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje.

Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser.

Hvis et rom eller bygningsdel får tilstandsgrad 3, skal den bygningssakkyndige gi et anslag på hva det vil koste å utbedre rommet/bygningsdelen. Merk at dette kun er ett sjablongmessig overslag og at større avvik til tider vil kunne forekomme. For hver påviste TG2 og TG3 må det innhentes pristilbud.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
2 stk

Bad - 2.etg tilbygg
Branntekniske forhold

TG 1 47 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Grunnmur og fundamenter
Drenering
Yttervegg
Takkonstruksjon
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Bad - 2.etg tilbygg
Vaskerom
Toalett (ikke våtrom)
Innvendige overflater
Kjøkken
Etasjeskiller og gulv på grunn
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Rom for varig opphold
Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Bad - Kjeller tilbygg
Bad - 1.etg. gammelt hus.
Frittstående byggverk - Drivhus

TG 2 24 stk

Yttervegg
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - 2.etg tilbygg
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Avløp og vannrør

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Kjeller tilbygg

Overflater - Gulv

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 1.etg. gammelt hus.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Hybel

Overflater - Gulv

TG 3 3 stk

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget **15 000,-**

Bad - Kjeller tilbygg

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) **0,-**

Bad - 1.etg. gammelt hus.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) **250 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 265 000,-

TG IU 2 stk

Ildsteder og skorsteiner

Frittstående byggverk - Carport / garasje

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Tilstandsgrad settes etter NS3600. Vurdering av tilstandsgrad vil ofte ha en skjønsmessig faktor og det er derfor viktig å lese hva som er grunnlaget for valgt grad. Beskrivelsen av tilstanden til et rom eller en bygningsdel vil være mer presis enn en satt tilstandsgrad.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Olav Øystein Nerheim**Rekvirert dato:** 23.05.2023**Besiktigelse****Til stede:** Raymond Pettersen
Olav Kjartan Nerheim
Inge Husvik Ulekleiv**Besiktigelsesdato:** 27.05.2023

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3024	11	83

Adresse: Høvik Skolevei 14B, 1363 Høvik**Kommune:** Bærum**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):** Oda Sofie Nerheim
Gina Marie Nerheim
Peter Christian Nerheim
Olav Øystein Nerheim
Olav Kjartan Nerheim**Kommentarer til matrikelopplysninger**

Olav Øystein Nerheim innehar ideel 1/2 eiendomsrett. De øvrige rettighetshavere har hver sin ideelle 1/8

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plan og fasadetegninger	27.05.2023	Bærum Kommune
Grunnbok fra matrikkelen	27.05.2023	Statens Kartverk

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3388,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk, Matrikkelen.

Tomtebeskrivelse

Tomten. Gnr./Bnr: 11/83

Halve tomten heller med skråning mot nord-vest. Nederste del av tomten mot nord-vest er tilnærmet flat. Arealet ved innkjøring er opparbeidet med brostein og kantstein i granitt. Forøvrig er tomten pent opparbeidet med plen, busker og trær. Høyspent trase henger over tomten mot nord-vest. Eiendom 11/1326, Høvik Skolevei 14 har del av sin garasje innenfor eiendommen. Rettigheten er anført i grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1806-1902	1997-2007	Hovedhus fra århundreskiftet (1900) er tilbygget mot øst og vest fra 1997 til 2007.

Kommentarer til bygninger på eiendommen

Eiendommen har også frittliggende garasje/carport med krypkjeller og et drivhus.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hovedhus.

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hovedhus (opprinnelig) Kjeller	24	0	24
Hovedhus (opprinnelig) 1.etg (Med hybel)	82	82	0
Hovedhus (opprinnelig) 2.etg	66	66	0
Mellombygg	80	80	0
Nybygg Kjeller	78	71	7
Nybygg 1.etg	71	71	0
Nybygg 2.etg	70	70	0
Sum:	471	440	31

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Hovedhus (opprinnelig) Kjeller		Teknisk rom og oppbevaring
Hovedhus (opprinnelig) 1.etg (Med hybel)	Stue, Bad, Trapperom Hybel: Stue/kjøkken, Bad, Sov, Gang	
Hovedhus (opprinnelig) 2.etg	Sov3, Sov4, Sov5, Sov6, Trappegang,	
Mellombygg	Kjøkken, Kjølerom, WC, Vaskerom, Omkledning, VF. Hall m. trapper	
Nybygg Kjeller	Stue / kjøkken Bad.	Teknik rom
Nybygg 1.etg	Stue, Spisestue	
Nybygg 2.etg	Sov1, Sov2, Bad, Trappegang	

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmessig deler vi hovedhuset delt i tre deler. Opprinnelig del med hybeltilbygg, mellombygg og nybygg i tre etg.

Hems over omkledding er "ikke målbar" (Lav takhøyde).

Garasje/carport er ca 75 kvadratmeter. Drivhus i hagen på 14 kvadratmeter.

Balkonger og terrasser omtales i etterfølgende.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Forstøtningsmur i terreng.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer

I hagene det etablert flere forstøtningsmurer. Disse er tørrmurt i naturstein.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur og fundament i naturstein og murverk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Fundamenter

Fundamentene er en kombinasjon av naturstein og støpte / murte såler. Forskjell mellom opprinnelig hus og nyere tilbygg.

TG 1

Grunnmur

Grunnmuren på tilbyggene er murt og pusset. Opprinnelig hus har natursteinsmur fra byggeår. Grunnmuere ser ut til å fungere etter hensikten fra de respektive byggeårene.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Huset ligger i skrått terreng. Grunnvann vil måtte dreneres rundt huset. Gode muligheter til å få ledet vann rundt og til lavere terreng mot hagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Drenering og fuktsikring ser ut til å fungere som tiltenkt.

Levetider

Godt etablert drenering vil ha en levetid på 40 til 60 år. Dette avhenger av utførelse og hvilke type masser som finnes i grunnen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Alle delene av huset har trevegger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Opprinnelig del av huset har reisverk. Den nyere delen med tilbygg har isolert bindingsverk. Utførelse fra byggeår.

TG 2

Kledning

Utvendig kledning på hele huset er av treverk (panel) Denne er montert uten tilstrekkelig lufting mot vindspærre. Panelbordene er ikke malt i underkant og over vinduene er kledningen satt rett ned mot beslagene. Dette bidrar til høyere vannoppsug. Dette er en dårlig kombinasjon med for lite lufting i bakkant. Samlet reduserer dette levetiden på kledningen og øker behovet for tilsyn og vedlikehold. Dette gir etter forskriften TG2.

Konsekvens:

Det er vanskeligere for kledningen å luften ut fukt fra materialet når det er sparsommelig med lufting.

Anbefalt tiltak:

Neste runde med utskifting av kledning bør ha annen utførelse.

Levetider

Normalt 50 til 60år. Det er uvist hvor mye dette reduseres når det er montert uten lufting. Dette avhenger av himmelretning veggene har, klima, direkte sollys mm. I enkelte tilfeller kan levetiden mer enn halveres.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduene er skiftet i eldre del av huset. I ny del er vindu og ytterdør fra byggeår. Vinduene har spalteventiler i karmen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene er fra 1998 til 2007. Sparsommelig vedlikeholdt. Anbefales vedlikeholdt for å oppnå forventet levetid.

Konsekvens:

Uten vedlikehold vil vinduenes forventede levetid reduseres betraktelig.

Anbefalt tiltak:

Karmer, rammer og listverk vaskes og males.

Levetider

Vindu i treverk har vedlikeholdsintervall på 4 til 6 år. De kan da ha levetid på 40 til 60 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkonger og terrasse med tremmegulv i impregnert furu.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er balkonger utenfor hybel, soverom mot syd og soverom i 2.etg mot hagen. Der er også en markterasse på rundt 30 kvadratmeter mot hagen. Gulvbordene i impregnert furu har behov for vedlikehold. Holdes bordene tørre vil de sjelden angripes av råte. Men når solen sliter på treverket får bordene fiberreising og fuktigheten får letter tak. Da reduseres levetiden.

Konsekvens:

Når bordene blir grå og "hårete" av slitasje fra solen, vil de ha behov for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold med skrubbing og olje. Eventuelt sterkt grønnsåpevann og skrubb.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperretak i reisverk eller bindingsverk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Den gamle delen av huset har et kaldt loft over 2.etg. Dette er luftet og ser tørt ut.

TG 1

Tilbygget har sperretak. Det er ikke klarlagt om dette er luftet eller kompakt. Konstruksjon fra byggeår.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak med båndteking og betongtakstein.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Både ny og gammel del av huset er tekket med betongtakstein. På den nyere delen mot nord er det myt nedfall fra trærne. Dette gir betydelig økt slitasje på takstein som vil redusere forventet levetid.

Konsekvens:

Mye rask på takstein vil på sikt gi fukt og mose på stein som gjør at den kan fryse i stykker.

Anbefalt tiltak:

Rusk og rask og mose spyles av takstein.

TG 1

Utstyr på tak

Den gamle delen har snøfangere i samme farge som takstein.

TG 1

Skorsteiner over tak

Skosteiner i pusset murverk over tak. Luftepiper med sort metallbeslag.

TG 1

Båndteking

Mellombygget er tekket (takteking) med båndteking med stående stangfalsler. Dette er lyse metallbeslag festet til underlaget. Tradisjonel teking med høy kvalitet.

Levetider

Godt vedlikeholdt betongtakstein har forventet levetid på 50 til 60 år.

Bilder



Mye nedfall på tak og i takrenner på tilbygget.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert metall. Plastkleddede metallbeslag.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Renner og nedløp i lakkert metall. Nedløpene er stedvis montert med falsen inn mot veggen. Dette er i strid med montasjeveiledningen men regnes som et mindre avvik. Takrennene må rengjøres for nedfall fra trærne.

Konsekvens:

Med mye skitt i takrennene tetter de seg og vannet renner over og treffer fasaden.

Anbefalt tiltak:

Rengjør takrennene for nedfall og mose.

TG 1

Beslag

Plastbelagte metallbeslag. Montert tett mot husets kledning. (Omtalt under Yttervegg) Avviket ligger på kledningen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjellerstue med kjøkken og bad.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Antatt støpt gulv på grunn med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er murt og pusset. Innvendig kledning. Fra byggeår.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Avtrekkventilasjon fra badet med tilluft via spalteventiler over vindu. Det er søkt etter fukt langs vegg mot grunn uten av det er avdekket forhøyede verdier.

Konsekvens:

Lite luftsirkulasjon som kan gi kondens på kalde flater, også inne i vegger mot grunn.

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsikt slik det. Se mer under ventilasjon.

Bad 2.etg tilbygg

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i tilbygg, ved master soverom i 2.etg. fra byggeår rundt 2001.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagte gulv på støpt underlag. "Bunnmembran" under påstøpen. Dette gjør at hele påstøpen ligger i fuktig sone. Det er utfordrende å søke etter fukt i gulvkonstruksjonen siden hele gulvet er "fuktig". Dette fukt har ikke betydning for påstøpen, så lenge membranen under påstøpen er tett. Membran synes under klemmingen i sluket. Det er eget hjelpesluk uten vannlås ved servantene.

TG 1

Overflater - Vegger

Flislagte vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel med downlight

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er (minst) 22år gammel. Dette er den svake delen av slike bad fra denne tidsperiode og forventet levetid på membran er passert. Det er derfor vanskelig å si noe om badets restverdi. Avhengig av bruksmønster kan det fortsatt fungere i noe tid, men dette avhenger av mange faktorer. Byggeår, alder og utførelse gir etter forskriften TG2.

Konsekvens:

Dersom det kommer fukt ut i veggkonstruksjonen eller ned i gulvet vil det bli en fuktskade av dette.

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsyn. Badet bør oppgraderes i løpet av noe tid.

TG 1

Avløp og vannrør

Tappevannsrør i PEX ((Rør-i-rør) og avløp fra byggeår.

TG 1

Ventilasjon

Avtreksventilasjon kan forseres. Dette er ok for badet isolert med har beskjeden effekt på de øvrige arealene.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Hegghengt wc med skjult siserne mangler fuktsikring av innebygget del.

Konsekvens:

Lekkasje fra siserne blir ikke synliggjort og vil lede til fuktskade i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Løsningen endres ved oppgradering av badet.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er målt fukt i gulvet i dusjonen, men dette henger sammen med konstruksjonen (bunnmembran). Dusjen er plassert på fasadevegg så det tar seg ikke gjøre å gå inn i veggen for kontroll på baksiden. Det er ikke avdekket økte fuktverdier i konstruksjonene av bekymringsverdig karakter, men rommet har "gått ut på dato".

Levetider

Forventet levetid har passert med noen år.

Bilder



Bad 2.etg tilbygg

Bad Kjeller tilbygg

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i kjeller i tilbygg fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv. Gulv på grunn uten membran. (Ikke uvanlig utfri byggeår)

Konsekvens:

Vanskelig å vite hvor fukt fra bruksvann tar veien. Kan ende opp med å skade øvrig konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Løsningen endres ved oppgradering av badet.

TG 1

Overflater - Vegger

Flislagte vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Malt trepanel.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ikke etablert membran i gulvet.

Konsekvens:

Det er ikke kontroll på fuktvandring i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Endres ved oppgradering av badet.

TG 1

Avløp og vannrør

Fra byggeår.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon. Forserbar. Fungerer for badet isolert sett.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert wc fra byggeår.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke konstatert fuktskader men utførelsen tilsier at risikoen er høy. Det er ikke mulig å åpne veggen bak dusjen siden denne ligger inn kor grunnmur og terreng.

Konsekvens:

Det er ikke kontroll på om det er fukt i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Endre løsningen ved oppgradering av badet.

Levetider

Forventet levetid har passert med noen år. Dette er tilsvarende badet i 2.etg i tilbygget.

Bilder



Bad i kjeller tilbygg.

Bad 1.etg. gammelt hus.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i 1.etg gammel del.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med fall til sluk. Sluket plassert under badekar er kan ikke inspiseres.

Konsekvens:

Dersom sluk ikke kan renses er det fare for at oversvømmelse.

Anbefalt tiltak:

Endre løsningen ved oppgradering av badet.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene har flis lagt på membranplater (Litex eller tilsvarende) Disse er stedvis synlig unde sokkelflisen. Her mangler det vanntette detaljer.

Konsekvens:

Fritt vann på gulvet vil kunne trenge inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsyn og endres ved oppgradering av badet.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranplater på veggene indikerer at det er benyttet membranprodukter. Utførelsen er imidlertid mangelfull.

Konsekvens:

Fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsyn og endres ved oppgradering av badet.

Estimert kostnad: 250 000,-

TG 2

Avløp og vannrør

Kombinasjon av kobber og PEX. Anbefales oppgradert.

Konsekvens:

Eldre kobberrør er utsatt for lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Skiftes ut ved oppgradering av badet.

TG 1

Ventilasjon

Fungerer for badet isolert sett. Kan forseres.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, dusjkabinett og badekar. Vegghengt wc uten leksjesikring av skjult del.

Konsekvens:

Lekkasje fra sisterner vil ikke indikeres.

Anbefalt tiltak:

Endres ved oppgradering av badet.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke tilgang til badeveggen fra baksiden for kontroll av fukt. Det er søkt med sonde (Protimeter MMS2) uten at dette ga indikasjon på forhøyede fuktnivåer i konstruksjonen.

Konsekvens:

Det er ikke sikker kontroll på fuktnivå i konstruksjonen

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsyn inntil badet skal oppgraderes.

Levetider

Forventet levetid er passert. Badet bør oppgraderes i løpet av noe tid.

Bilder



Synlig membranplate i vegg uten vanntett skjøt.



Bad i 1.etg. gammel del.

Bad Hybel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i hybel. Dette er under oppgradering ved befaringen. Ikke ferdigstilt-

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet har vinylbelegg brettet opp på vegg og lagt utenpå veggflis. Gulvet er ikke ferdigstilt.

Konsekvens:

Badet kan ikke tas i bruk før badet er ferdig stilt.

Anbefalt tiltak:

Badet må ferdigstilles. Det settes TG2 som følge av at badet ikke kan benyttes slik det står ved befaringen.

Bilder



Badet er ikke ferdigstilt ved befaringen.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom ved kjøkken i mellombygget.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med sluk. Ikke prosjektert og bygget for fritt forbruksvann på overflatene. (Ikke våtrom) Funksjonskrav i forskriften er likevel oppfylt.

TG 1

Overflater - Vegger

Platekledde malte vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Trepaneler.

TG 2

Ventilasjon

Det er enkel mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Dette er ikke tilstrekkelig for et vaskerom med klestørk mm.

Konsekvens:

Det kan dannes kondens på kalde flater (både i og utenfor rommet). Når dette gjentar seg vil det kunne dannes sopp der det kondenserer. Typisk i vinduskarmer mm.

Anbefalt tiltak:

Etablere ventilasjon med øket kapasitet og funksjon. Se under Tekniske anlegg, VVS.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærinstallasjoner og røranlegg fra byggeår.

Levetider

Med god ventilasjon og godt vedlikehold har rommet antatt levetid på 30 år.

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom i mellombygget.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med mørke fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Flislagt med lyse fliser. Speil på vegg over servant.

TG 1

Overflater - Himling

Hvitmalte trepaneler. Innfelt belysning.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc og vegghengt servant. Servanten har ikke overløp. Uten sluk i gulvet stiller da forskriften krav til sensor med automatisk vannavstengning ved lekkasje fra servanten.

Konsekvens:

Brudd på forskrift og fare for vannskade.

Anbefalt tiltak:

Etabler "waterstopp" på tappevannet til wc.

Bilder



WC i mellombygget.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Materialvalg på innvendig overflater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv, vegger og himling.

Innendig i huset er det benyttet materialer med god kvalitet og standard. Det er noen mangler vurdert opp mot "god håndverksmessig skikk". Forøvrig har overflatene normal bruksslitasje i forhold til alder.

Som referanse for utførelse og "god håndverksmessig skikk" ved nybygg benyttes NS3420. Dette gir mindre avvik ved avhending og måles derfor opp mot NS3600. Totalt gir vi dette TG1 siden dette ikke er skjulte mangler eller mangler som er vanskelig å oppdage ved normal aktsom befarings før kjøp.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med innredning mm. fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Kombinasjon med parkett og flis. Mangler overgangslist. Forøvrig normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Vegger

Platekleddede vegger med mosaikkflis.

TG 1

Overflater - Himling

Malte trepaneler.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann og avløpsrør fra byggeår. Mangler lekkasjesikring av oppvaskmaskin (waterstop) (Forskriftskrav)

Konsekvens:

Lekkasje fra oppvaskmaskin vil ikke stenge vannet automatisk.

Anbefalt tiltak:

Etabler waterstop.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk som kan forseres.

TG 1

Innredning

Innredning fra byggeår med edeltrefargede fronter og mørk naturstein benkeplate. Normal bruksslitasje.

Bilder



Kjøkkenet i mellombygget.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk og støpt gulv på grunn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskille i bjelkelag av treverk. Kun mindre planavvik målt over gulvene.

TG 1

Gulv på grunn

Støpt gulv av betong på grunn.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendige trapper i tilbygg og gammel del.

Vurdering / Avvik

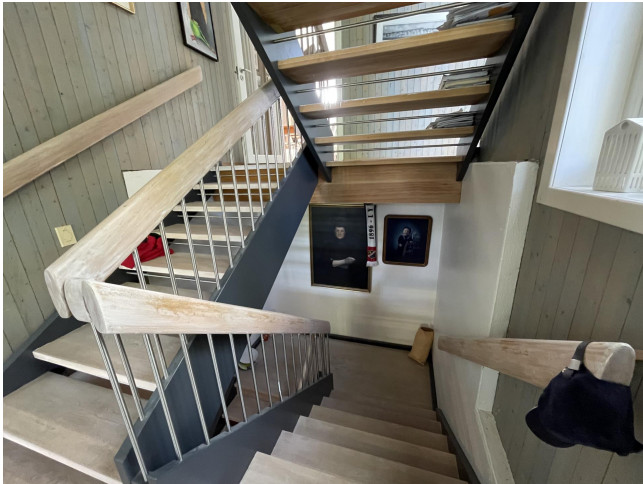
TG 1

Innvendige trapper

Alle innvendige trapper har rekkverk og håndløper i h.h.t. forskriften. Normal slitasje for alder.

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Åpen peis og skorstein i tilbygget.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Åpen peis med gnistfanger i stuen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein og feieluke inspisert. Ingen avvik påvist.

TG IU

Skorstein i gammel del.

Skorstein i den gamle delen er ikke undersøkt. Skal denne skorsteinen tas i bruk anbefales det at fagmann inspiserer denne før bruk.

Bilder



Åpen peis i stuen.



Innenfor feieluken. Rent og pent.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

TG 1

Rømningsvei

Rommene for varig opphold har alternativ rømningsvei bl.a. via vindu.

TG 1

Dagslysflate

Dagslysflate er ivaretatt med store og tilstrekkelig med vinduer.

Takhøyde

Krav til fri høyde under himling er godt ivaretatt. Unntaket er kjeller i den gamle delen. Denne målbar men er ikke ment for varig opphold.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Måling av radongsskonsntrasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke opplyst at det er målt nivå med radongass i huset. Manglende måling eller dokumentasjon på dette gir etter forskriften TG2.

Konsekvens:

Det mangler kunnskap om tilstedeværelsen av radongass. Eneste sikre måte å få denne kunnskapen er å foreta målinger. Det anbefales målt i den kalde årstiden.

Anbefalt tiltak:

Bestill en måling og gjennomfør denne over noen uker til vinteren.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Kjølerom

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekniske anlegg

Kjølerommet var i drift og fungerte ved befaringen. Alder og tilstand utover dette er ukjent.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Tappevann, vannbåren varme og ventilasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran er plassert i kjelleren i den eldste delen. Tappevannsrørene er en blanding av kobber og pex. Dette er skjøtet sammen i flere runder. Dette bør oppgraderes om noe tid for å sikre mot brudd og lekkasjer.

Konsekvens:

Eldre kobberledninger har større sannsynlighet for å bryte i koblinger og skjøter.

Anbefalt tiltak:

Oppgraderes i forbindelse med oppgradering av badere.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere i kjeller gammel del er fra 2001 og 2010. Disse er tilkoblet med stikkontakt. Disse skal etter forskriften tilkobles direkte med bryter.

Konsekvens:

Fare for varmegang ved langtidsbelastning.

Anbefalt tiltak:

Tilkobles direkte med bryter av installatør.

TG 1

Vannbåren varme

Dobbeltmantlet tank med akumulator tank for vannbåren varme er plassert i teknisk rom i kjeller.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Huset har mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom og kjøkken. Dette har beskjeden effekt og klarer ikke opprettholde god luftkvalitet i et så stort hus.

Konsekvens:

fuktig luft blir ikke ventilert ut og det dannes kondens på kalde flater.

Typisk i vinduskarmer og lignende. Se bilde.

Anbefalt tiltak:

Etabler er ventilasjonsanlegg med bedre effekt.

Bilder



Svartsopp på innsiden av vinduskarm i hybel som følge av live ventilasjon og kondens.

Frittstående byggverk Carport / garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Carport / garasje på ca 75kvadratmeter. (Garasjen utgjør noe under halvparten av arealet)
Krypkjeller under garasjen.

Vurdering / Avvik

TG IU

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Garasjen har flatt tak. Ikke undersøkt ytterligere

Bilder



Garasje med carport.

Frittstående byggverk Drivhus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Drivhus på ca 14 kvadratmeter i hagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Drivhus med mørke profiler, glass og tofløyet dør.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2001	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist dokumentasjon på anlegget. Dette er mer enn 5 år gammelt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2007	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik


Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke samsvarserklæring men disse gjelder kun for 5 år. Anlegget har ubeskyttede deles og ser i teknisk rom ut som "spagetti". I kjellerstue henger ubeskyttede kabler på veggen. Kursfortegnelse i teknisk rom er håndskrevet med kulepenn. Skapet ute mangler kursfortegnelse. Anlegget som sådan mangler dokumentasjon og har synlige svakheter / ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens:

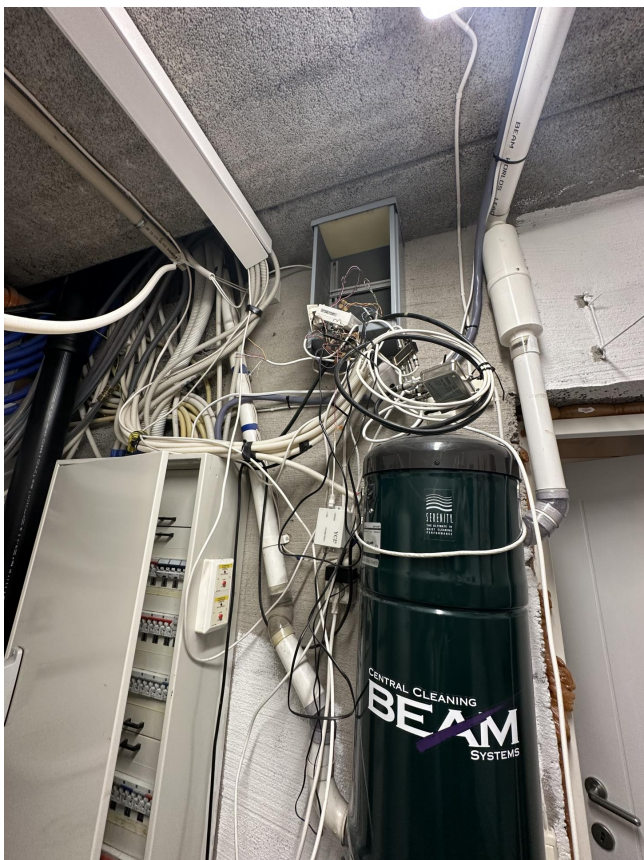
Det er vanskelig å vite om anlegget er sikkert.

Anbefalt tiltak:

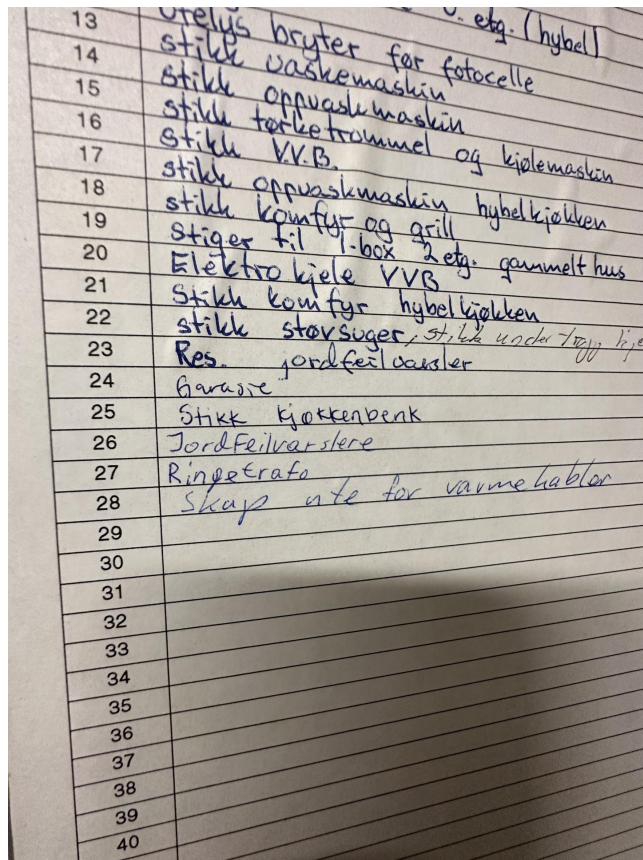
Det anbefales oppgradering av deler av utførelsen og et tilsyn / kontroll med anlegget med dokumentasjon.

Estimert kostnad: 15 000,-

Bilder



Kabelføringer i teknisk rom.



Kursanvisning i teknisk rom



Åpne kabler i kjellerstue.



Skapet ute mangler kursanvisning

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Branntekniske forhold i boligen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Skille mellom hybel og hoveddel vil klare brannkasse EI30 (B30)

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Slukkemidler er ivaretatt. Røykvarslere er montert og rømningsveier er ivaretatt. Hybel er selvstendig boenhet.



Signatur

Signatur

Lillestrøm - 05.06.2023

Sted - Dato

INGE HUSVIK ULEKLEIV

Lillestrøm - 05.06.2023

Sted - Dato

HBU 143



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0314 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191294/21507071
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 57

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10905	100	1.7.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	83	0	0

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

10905-*01.7.77

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 11 br.nr. 83 parsell nr. A
Adresse Høvik skolevei 14

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestere. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærrglementet.

Besiktigelseser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer. Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører. Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc. Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner. Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann. For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeid på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes for sømmelige forhold fra vannverkets side.

For frostskafer på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitæreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.

Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.

Forskriftene gis av vannverket.

1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlattelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 30 juni 19 77

Stein Maarud

Eiers egenhendige underskrift.

Stein Maarud

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0314 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191297/21507089
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 56

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8702	100	1.6.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	76	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

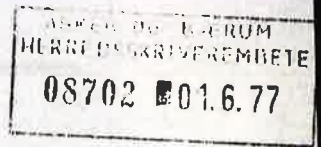
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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**

Bærum kommune som eier av gnr. 11 bnr. 76 i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at eiendommen ikke vil bli bebygd nærmere enn halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, dog minst 8,0 meter fra carport på parsell A av gnr. 11 bnr. 83 i Bærum.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten samtykke av Bærum bygningsråd.

Sandvika, ^{25/5} 1977.

Bærum kommune

Eiendomssjefen
Gunvald Gussgard

HSV 14B



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0314 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191296/21507081
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 51

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11239	100	14.6.1979	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	83	0	0

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

Skjøte¹

DAGBOKFØRT

14.JUN79 11239

 HERREDSSKRIVEREN I
 ASKER OG BÆRUM

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
gms. 11 lmr. 83, parsell Parsellen har fått nr 1326	Bærum

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Harald Eriksen	18 03 23 495 08

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Kirsten Maarud	26 03 49 476 42
Stein Maarud	12 09 43 341 26

KJØPESUMMEN KR. 60.000,- er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Nåværende og fremtidige eiere av forplikter seg til å avgi vederlagsfritt areal for adkomstvei til nordfor liggende areal ved bebyggelse av dette i h.h.t. Bygningsrådets vedtak av 4.mars 1977.

Som motydelse ved bebyggelse av norfor liggende areal forplikter nåværende og fremtidige eiere av 11/83 seg til å avgi vederlagsfritt areal til forskriftsmessig garasje og oppstilling-snoplass som angitt i Bygningsrådets vedtak av 4.mars 1977 - reg.ark.523.1,11/83,bilag 17.



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Høvik

Sted

7. juni 1979

Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt~~/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0314 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191293/21507066
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 59

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8703	100	1.6.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	83	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

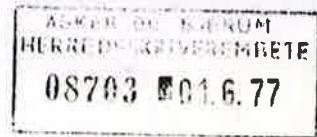
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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**

Harald Eriksen som eier av gnr. 11 bnr. 83 i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at eiendommen ikke vil bli bebygd nærmere enn halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, dog minst 8,0 meter fra våningshus på parsell A av gnr. 11 bnr. 83 i Bærum.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten samtykke av Bærum bygningsråd.

Høvik, 1. juni 1977.


Harald Eriksen

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230314
Adresse	Høvik skolevei 14B		
Postnr.	1363	Sted	Høvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Olav Øystein	Ettemavn	Nerheim
Selger 2 Fornavn	Peter Christian	Ettemavn	Nerheim
Selger 3 Fornavn	Gina Marie	Ettemavn	Nerheim
Selger 4 Fornavn	Oda Sofie	Ettemavn	Nerheim
Selger 5 Fornavn	Olav Kjartan	Ettemavn	Nerheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Stein Johnsen ; Hans Petter Hansen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: bytte vask WC Dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Stein Johnsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: bytte dusj wc og vask

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/05/2023 14:38:55 (EES-versjon: 2)



Bærum kommune

Utskriftsdato: 30.05.2023

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 19 171,47
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1503 27 77888 KID: Forfall:	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	<input type="checkbox"/>

Kommentarer

Overført til inkasso 01.05.23, kontakt Kreditor 21 60 92 00 for betalingsinformasjon

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
<i>Hensikt</i>	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	6
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	8
Transport og parkering	10
<i>Handel</i>	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	17
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi.

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika
 - c. Bekkestua/Høvik
 - d. Fossum
 - e. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

§ 1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

- § 1.1 Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- § 1.2 Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

§ 2 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

- § 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
 - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- j. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

§ 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

§ 4 Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- § 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- § 4.3 Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf §§ 17-2 og 17-3)

- § 5.1 **Geografisk avgrensning**
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.
- § 5.2 **Avgrensning etter type tiltak**
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf pbl § 17-3).
- § 5.3 **Sosial boligbygging**
Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf pbl §17-3).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

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

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

§ 7 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

§ 8 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- § 8.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

§ 9 Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskaps silhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

§ 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.

§ 10 Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.

I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.

Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.

Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/-flagg kan tillates.

Skilt og reklame over gesims kan tillates.

§ 10.2 Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 10.3 Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

§ 10.4 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 **Naturmangfold**

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:

Stedsegen vegetasjon bør brukes.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

§ 11.3 **Turveier**

I alle plan- og byggesaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafikk sikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

§ 13 Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

§ 13.1 Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene kan kommunen, i tråd med pbl. § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende områdeinndeling

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	B-OMRÅDER	C-OMRÅDE
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass per 100m ² BRA
Bil	Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m ² BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m ² BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet Rekkehus: Min 1,2 pr 100m ² BRA Leilighet: 1,2 pr 100m ² BRA.
KONTOR			
Sykkel	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m ² BRA	Maks 0,5 per 100m ² BRA	Maks 0,7 per 100m ² BRA
FORRETNING			
Sykkel	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.
Bil	Maks. 1 p-plass pr. 100m ² BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m ² BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m ² BRA

Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 14.3 Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:

Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

§ 15 Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 15.4 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt	
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 Langsiktig vekstgrense (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 18 Overvann (pbl § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

Norm for blågrønn faktor:

- *Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.*
- *Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.*
- *Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 19.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)

- 100 meter fra elver

§ 19.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m overmiddel høyvann.

§ 19.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 19.5 I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

§ 20 Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 21 Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

§ 21.2 Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

§ 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

§ 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under L_{den} 50 db. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

§ 21.5 **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

§ 21.6 **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.

§ 21.7 **Avviksområder:** Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over $0,4 \mu T$. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

§ 23 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

Definisjoner

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Retningslinje

Tomt for tomannsbolig skal ikke være mindre enn 700m² per boenhet og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3

§ 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

- a) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- c) Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- d) Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

- a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - 1) Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - 2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- b) Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

- c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

- a) Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 28.1 Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.

§ 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tiliggende gateplan.

§ 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 30.1 Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- § 30.2 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

§ 31 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)

- § 31.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- § 33.1 I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- § 33.2 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

- § 33.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- § 33.4 I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- § 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess
- Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurransse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.
- Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slepndveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap

I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. § 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skrånninger med vegetasjon, jf. §9.1, §9.4 og §11.2.

Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynsone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynsone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynsone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

§ 37.1 Innenfor området angitt som hensynsone flom (H320 - se farekart flom) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 37.2 Innenfor område angitt som hensynsone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 37.3 Innenfor område angitt som hensynsone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Eiendomskart for eiendom 3024 - 11/83//



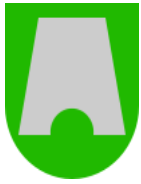
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 388,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6641839,35	Øst 587954,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6641874,49	587985,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,99	
2	6641851,67	588001,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,13	
3	6641810,1	587969,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,55	
4	6641798,28	587960,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,94	
5	6641800,34	587957,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
6	6641797,1	587955,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,07	
7	6641798,45	587953,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
8	6641815,34	587957,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39	
9	6641841,59	587922,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,85	
10	6641890,56	587973,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,88	
11	6641886,65	587976,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.05.2023

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK								

Avtale 90041533 (Avgiftsadresse: Høvik Skolevei 14b)

Situasjon

Røykvarslere	10 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	B	10.04.2018	30.11.2020	Utført	Utført
1 etasje	C	10.04.2018	30.11.2020	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	11	Bnr:	83	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
22/246	Uthus	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
72/422	Garasje/carport	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
75/480	Ny veranda	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
96/2718	Påbygg på garasje/innredning av verksted/arbeidsrom	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
96/2717	Tilbygg av bolig m/hybelleilighet	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
04/9098	Utskifting av vinduer og fasadeenring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
07/7961	Tilbygg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.05.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	15 373,58 kr
Feiing	685,00 kr
Renovasjon	4 208,14 kr
Vann	12 445,28 kr
Sum	32 712,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 169,30 kr
Vann etter areal	454 M2	32,89 kr	1/1	0 %	14 930,92 kr	7 465,46 kr
Avløp etter areal	454 M2	40,64 kr	1/1	0 %	18 449,43 kr	9 224,71 kr
Feiegebyr pr skorstein	2 LØP	100,00 kr	1/1	0 %	200,00 kr	150,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 STK	162,00 kr	1/1	0 %	162,00 kr	162,00 kr
				Sum	38 080,94 kr	19 171,47 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



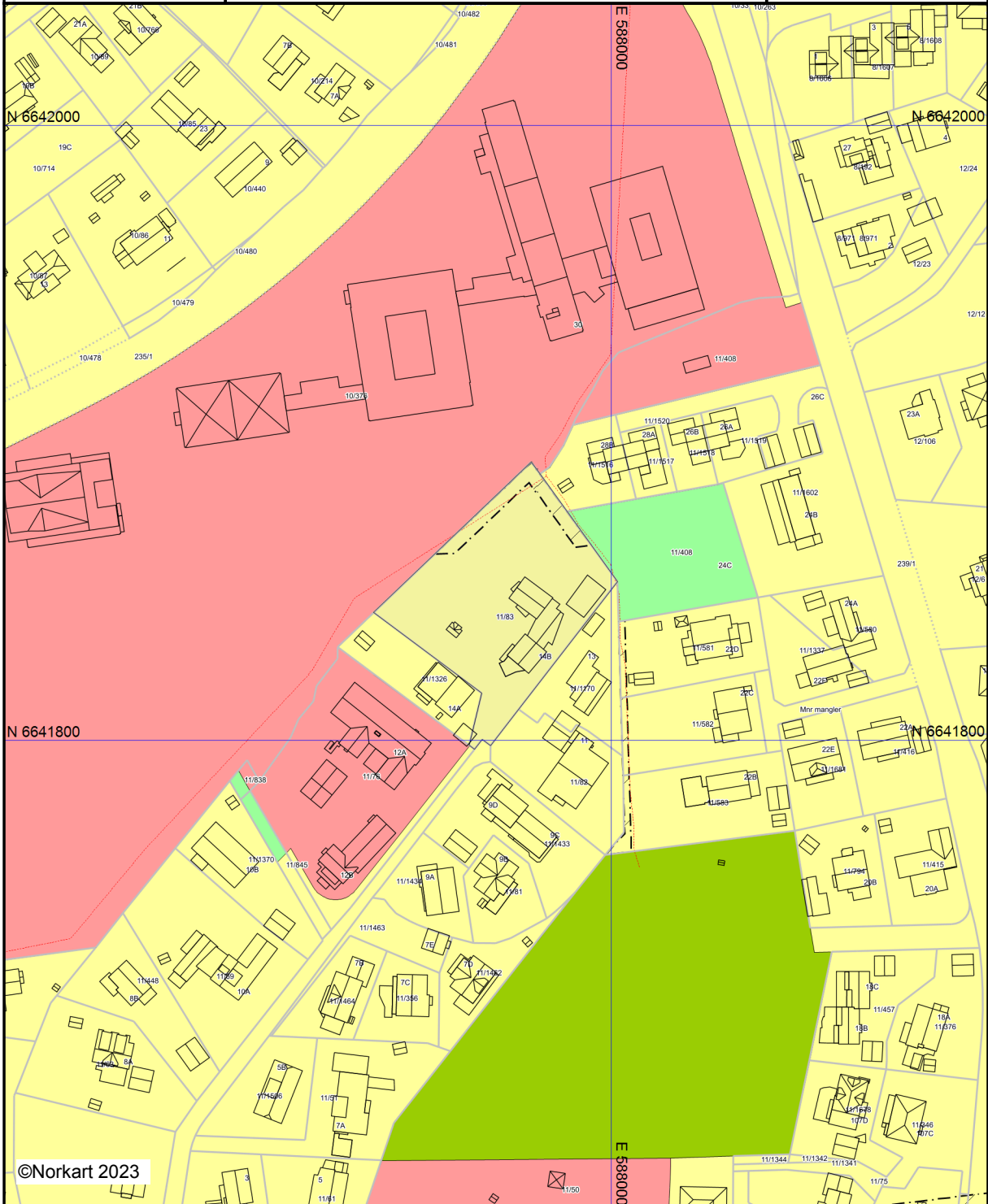
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/83
Adresse: Høvik skolevei 14B
Utskriftsdato: 30.05.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023


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

Tegnforklaring

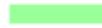

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

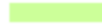
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Naturområde vann - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - fremtidig
-  Samleveg tunnel - fremtidig
-  Sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Sykkelveg bro - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Kollektivtrase bro - fremtidig
-  PÅskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3024 11/83		
Utskriftsdato	30.05.2023	Antall datasett	7

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter
- Kulturminner - SEFRAK

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOVLI	Beregnet areal	3388.4
Etablert dato	06.07.1894	Historisk oppgitt areal	3397
Oppdatert dato	21.02.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/83
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealmåling	15.06.1979			11/83 (3397)
Skylddeling	14.06.1979	198-77		11/83 (-778), 11/1326 (778)
Skylddeling	06.07.1894	M1-611		11/51 (-4175), 11/83 (4175)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6641839.35	587954.19	0	Ja	3388.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NERHEIM OLAV ØYSTEIN F120957*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØVIK SKOLEVEI 14 B 1363 HØVIK	Bosatt (B)
NERHEIM GINA MARIE F121092*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	HØVIK SKOLEVEI 14 B 1363 HØVIK	Bosatt (B)
NERHEIM PETER CHRISTIAN F180890*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Severin Ytrebergs gate 4 9009 TROMSØ	Bosatt (B)
NERHEIM OLAV KJARTAN F190197*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	HØVIK SKOLEVEI 14B 1363 HØVIK	Bosatt (B)
NERHEIM ODA SOFIE F230195*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	HØVIK SKOLEVEI 14B 1363 HØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høvik skolevei 14 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	901 Stabekk 01	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Høvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17255177		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1895
2	17255177	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.07.2001
3	17255177	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	08.10.2007
4	17257013		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	17257609		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	06.01.1977

1: Bygning 17255177: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1895

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	422
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	422
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1895	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høvik skolevei 14B	H0101	11/83	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Høvik skolevei 14B	U0101	11/83	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	129	0	129	0	0	0
H01	1	204	0	204	0	0	0
U01	1	89	0	89	0	0	0

2: Bygningsendring 17255177-1: Tilbygg, Tatt i bruk 03.07.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	279
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	279
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.02.1997	27.02.1997
Igangsettingstillatelse	04.05.1998	04.05.1998
Tatt i bruk	03.07.2001	09.07.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Høvik skolevei 14B	-	11/83	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	0	139	0	139	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

3: Bygningsendring 17255177-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 08.10.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	39
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.10.2007	21.01.2008
Igangsettingstillatelse	08.10.2007	21.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Høvik skolevei 14B	-	11/83	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0

4: Bygning 17257013: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.10.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Høvik skolevei 14B	-	11/83	-	-	-	-	-

5: Bygning 17257609: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 06.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.04.1973	27.02.1997
Igangsettingstillatelse	08.01.1974	27.02.1997
Tatt i bruk	06.01.1977	27.02.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Høvik skolevei 14B	-	11/83	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0
U01	0	0	38	38	0	0	0



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❌ Kommunedelplaner

❌ Reguleringsplaner

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.04.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf	
Delarealer	Delareal	301 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur
	KPHensynsonenavn	H540
	Delareal	3 388 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042	

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



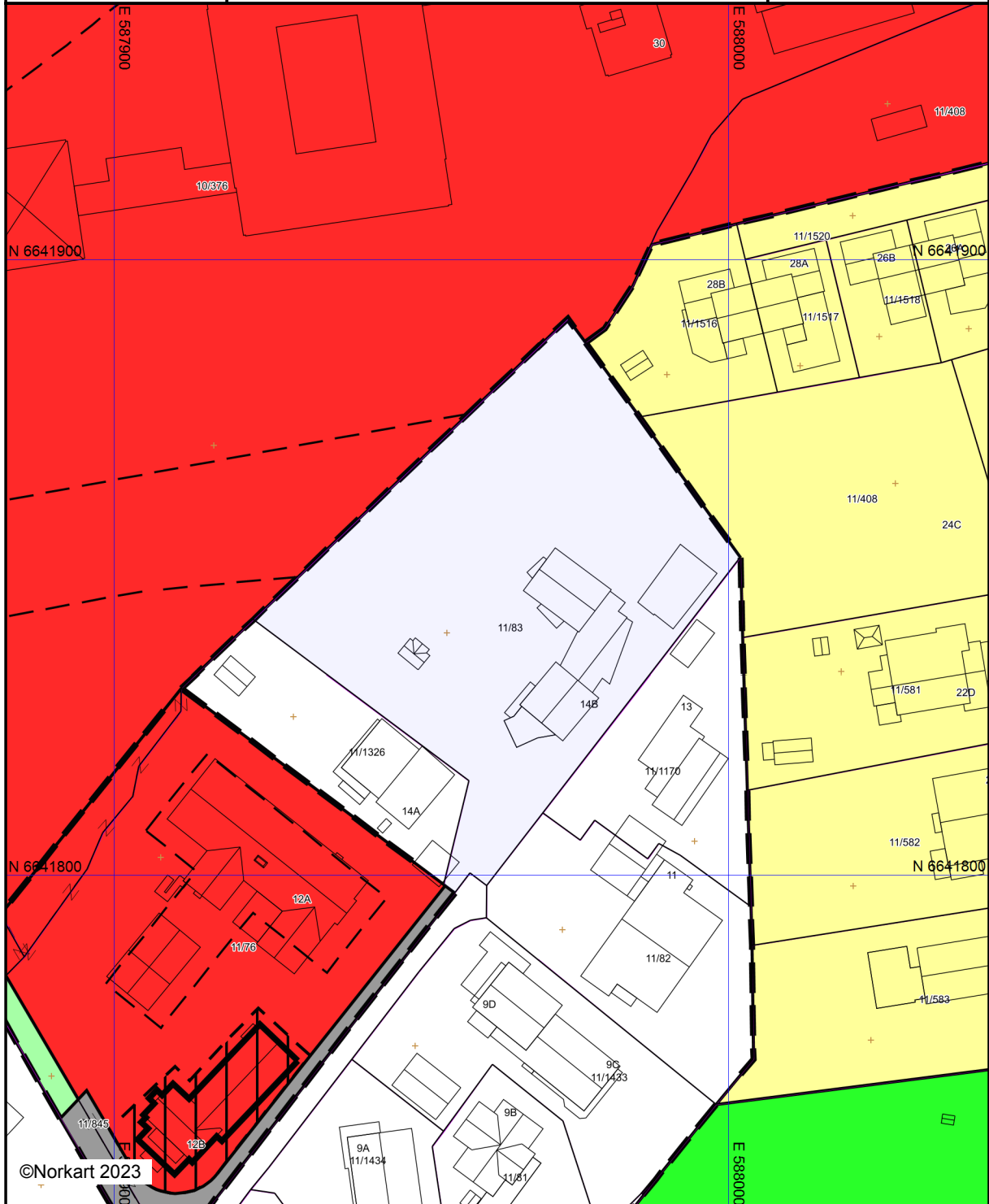
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/83
Adresse: Høvik skolevei 14B
Dato: 30.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32









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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense < 200 cm



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Jernbane


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger









Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykelveg
-  Sykelveg/felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Hovednett for sykkel
-  Kollektivtransport

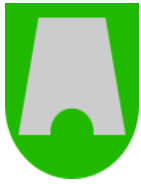
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.05.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høvik skolevei 14B, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

VAledninger

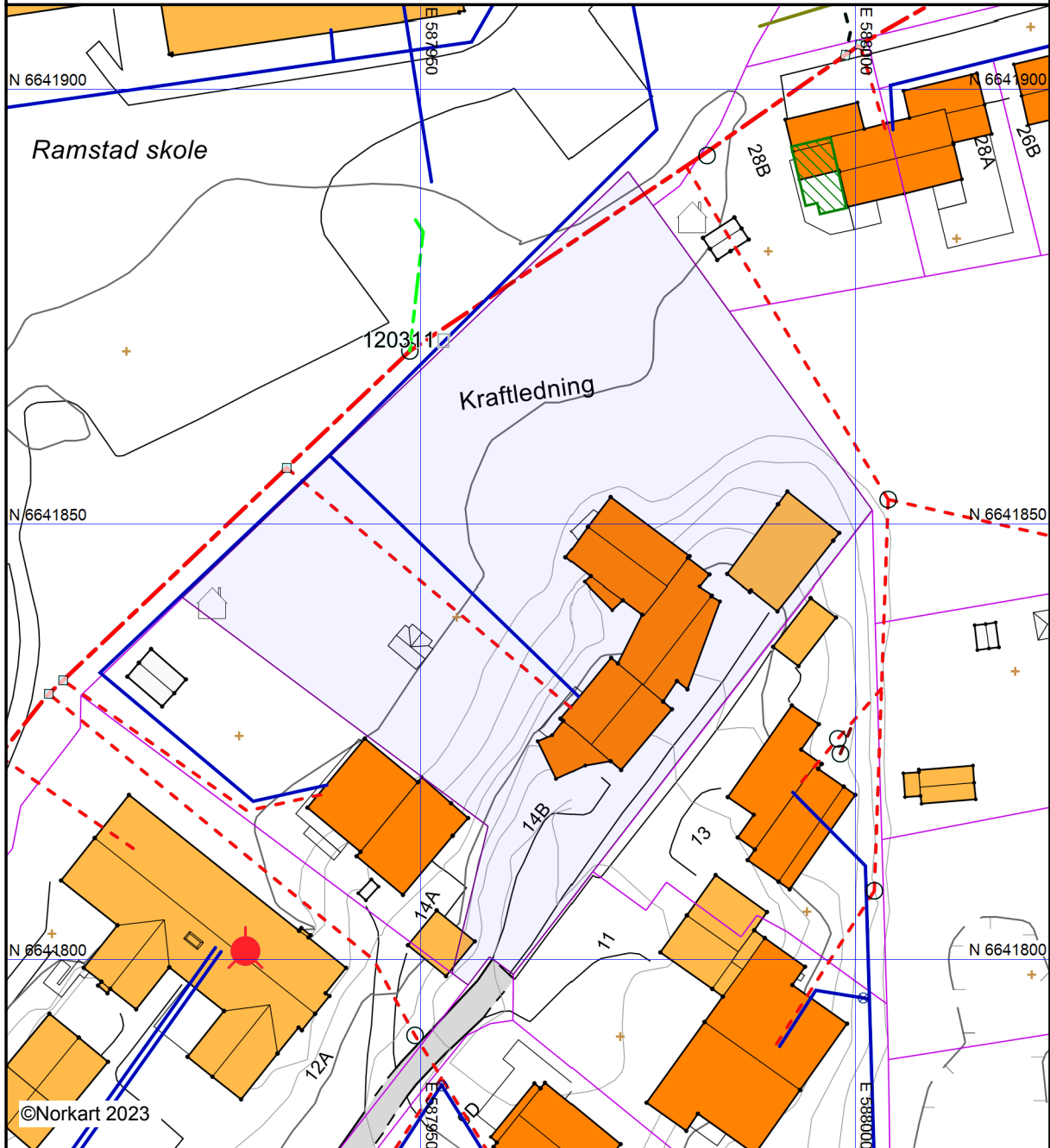
Eiendom: 11/83
Adresse: Høvik skolevei 14B
Dato: 30.05.2023
Målestokk: 1:750



UTM-32

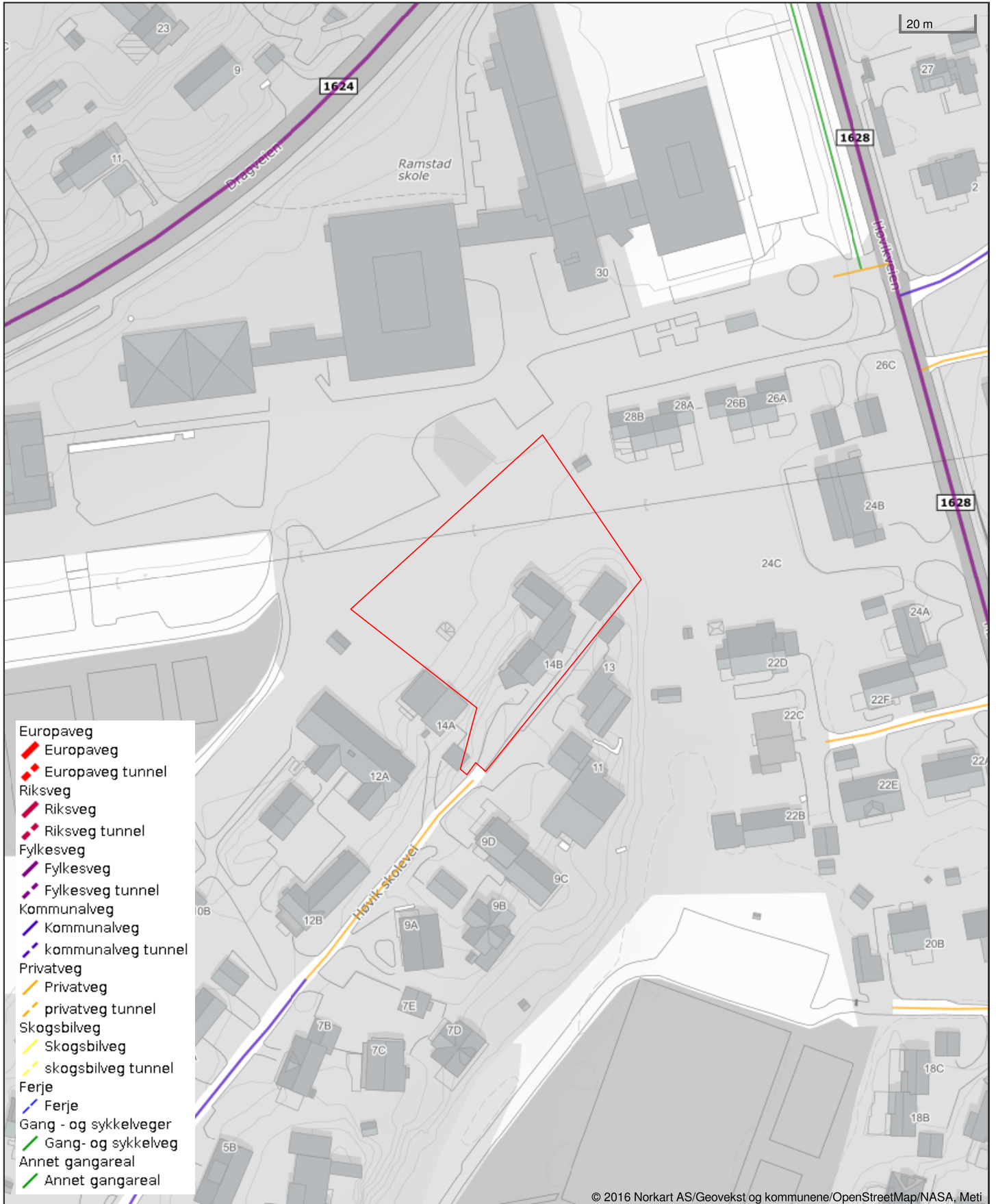
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 11/83//

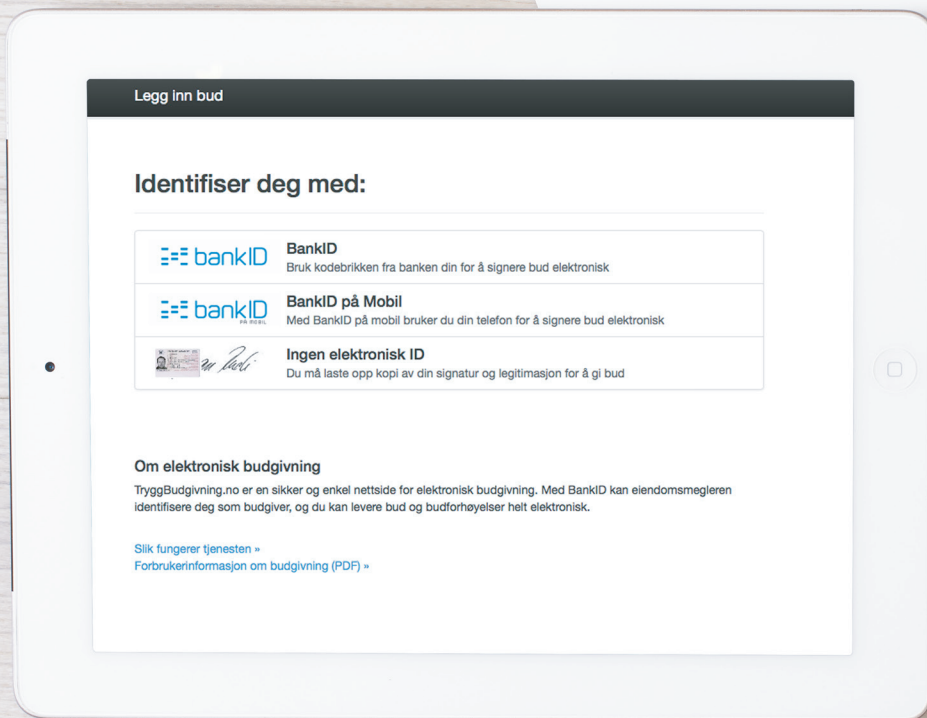


Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3248671/ptaxiidde>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

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

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no