

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                              |                    |         |            |
|------------------------|----------------------------------------------|--------------------|---------|------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 93, Bruksnr 643                      | <b>Kommune:</b>    | 3201    | Bærum      |
| <b>Adresse:</b>        |                                              | <b>Grunnkrets:</b> | 1903    | Rykkinn 03 |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 5, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn  | <b>Valgkrets:</b>  | 14      | Kolsås     |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   | <b>Kirkesogn:</b>  | 1060601 | Bryn       |
|                        |                                              | <b>Tettsted:</b>   | 801     | Oslo       |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 7, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn  |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 9, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn  |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 11, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 13, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 15, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |
| Veiadresse:            | Stigerbakken 17, gatenr 2079<br>1348 Rykkinn |                    |         |            |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                                   |                    |         |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 12.12.1974         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 15 482,5 kvm       | <b>Skyld:</b>          | 0,22 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                          | <b>Dato</b>                                         |  | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering                        | Forretning: 01.01.2024<br>Matrikkelført: 01.01.2024 |  | Mottaker     | 3201/93/643      | 0,0                 |
| Omnummerering                        | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 |  | Mottaker     | 3201/93/643      | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: 26.03.2014<br>Matrikkelført: 26.08.2014 |  | Avgiver      | 3201/93/189      | -836,5              |
|                                      |                                                     |  | Berørt       | 3201/92/5        | 0,0                 |
|                                      |                                                     |  | Berørt       | 3201/93/643      | 0,0                 |
|                                      |                                                     |  | Berørt       | 3201/93/808      | 0,0                 |
|                                      |                                                     |  | Mottaker     | 3201/92/47       | 836,4               |
| Arealmåling                          | Forretning: 24.01.2006<br>Matrikkelført:            |  | Mottaker     | 3201/93/643      | 15 483,0            |
| Grensejustering                      | Forretning: 25.01.2005<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver      | 3201/93/643      | -351,0              |
|                                      |                                                     |  | Mottaker     | 3201/93/787      | 351,0               |
| Sammenslåing                         | Forretning: 04.10.2004<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver      | 0219/93/675      | -1 512,0            |
|                                      |                                                     |  | Mottaker     | 3201/93/643      | 1 512,0             |
| Sammenslåing                         | Forretning: 04.10.2004<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver      | 0219/93/674      | -737,0              |
|                                      |                                                     |  | Mottaker     | 3201/93/643      | 737,0               |

|                        |                |            |          |               |           |
|------------------------|----------------|------------|----------|---------------|-----------|
| Annen forretningsstype | Forretning:    | 11.04.1975 | Berørt   | 3201/92/47    | 0,0       |
|                        | Matrikkelført: | 04.08.2024 | Berørt   | 3201/93/1     | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/65    | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/81    | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/82    | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/189   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/622   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/627   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/628   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/629   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/630   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/631   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/632   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/633   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/634   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/635   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/636   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/637   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/638   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/639   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/640   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/641   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/642   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/643   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/644   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/645   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/646   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/647   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/648   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/649   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/650   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/651   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/652   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/653   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/654   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/655   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/656   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/657   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/658   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/659   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/660   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/661   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/662   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/663   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/664   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/665   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/666   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/667   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/668   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/669   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/679   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/681   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/690   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/691   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/692   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/693   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/698   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/787   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/808   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/93/809   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/201/16   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/201/17   | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/210/1    | 0,0       |
|                        |                |            | Berørt   | 3201/300/2130 | 0,0       |
| Skylddeling            | Forretning:    | 12.12.1974 | Avgiver  | 3201/93/189   | -13 599,0 |
|                        | Matrikkelført: |            | Mottaker | 3201/93/643   | 13 599,0  |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter                   |       |       |       |             |            |     |    |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. |       |       |       |             |            |     |    |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                        |       |       |       |             |            |     |    |
| Adresse                                                      | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
| Stigerbakken 5                                               | H0101 | Bolig | 44,0  | Kjøkken     | 1          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 5                                               | H0102 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0103 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0201 | Bolig | 64,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 5                                               | H0202 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0203 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0301 | Bolig | 56,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 5                                               | H0302 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0303 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0401 | Bolig | 47,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 5                                               | H0402 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 5                                               | H0403 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0101 | Bolig | 44,0  | Kjøkken     | 1          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 7                                               | H0102 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0103 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0201 | Bolig | 64,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 7                                               | H0202 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0203 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0301 | Bolig | 56,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 7                                               | H0302 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0303 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0401 | Bolig | 47,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 7                                               | H0402 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 7                                               | H0403 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0101 | Bolig | 44,0  | Kjøkken     | 1          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 9                                               | H0102 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0103 | Bolig | 128,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0201 | Bolig | 64,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 9                                               | H0202 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0203 | Bolig | 112,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0301 | Bolig | 56,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 9                                               | H0302 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0303 | Bolig | 108,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0401 | Bolig | 47,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Stigerbakken 9                                               | H0402 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |
| Stigerbakken 9                                               | H0403 | Bolig | 87,0  | Kjøkken     | 3          | 2   | 2  |

| Bygningsopplysninger: |             |                   |            |
|-----------------------|-------------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:        | Bolig       | Bebygd areal:     |            |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk | BRA bolig:        | 5 119,0    |
| Energikilde:          |             | BRA annet:        |            |
| Oppvarming:           |             | BRA totalt:       | 5 119,0    |
| Avløp:                |             | Har heis:         | Ja         |
| Vannforsyning:        |             |                   |            |
| Bygningsnr:           | 16146021    |                   |            |
|                       |             | Rammetillatelse:  |            |
|                       |             | Igangset.till.:   |            |
|                       |             | Ferdigattest:     |            |
|                       |             | Midl. brukstil.:  |            |
|                       |             | Tatt ibruk (GAB): | 15.01.1974 |
|                       |             | Antall boliger:   | 36         |
|                       |             | Antall etasjer:   | 5          |

| Etasjeopplysninger: |              |      |         |       |         |      |       |       |        |
|---------------------|--------------|------|---------|-------|---------|------|-------|-------|--------|
| Nr                  | Ant. boliger | BRA: | Bolig   | Annet | Totalt  | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| K01                 |              |      | 1 156,0 |       | 1 156,0 |      |       |       |        |
| H01                 | 9            |      | 1 223,0 |       | 1 223,0 |      |       |       |        |
| H02                 | 9            |      | 1 060,0 |       | 1 060,0 |      |       |       |        |
| H03                 | 9            |      | 919,0   |       | 919,0   |      |       |       |        |
| H04                 | 9            |      | 761,0   |       | 761,0   |      |       |       |        |

| Kulturminner:                               |
|---------------------------------------------|
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |

| Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer |    |      |     |             |            |     |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                           |    |      |     |             |            |     |    |
| Adresse                                                         | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |

|                 |       |                          |       |         |   |   |   |
|-----------------|-------|--------------------------|-------|---------|---|---|---|
| Stigerbakken 13 | H0101 | Bolig                    | 51,0  | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 13 | H0102 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0103 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0201 | Bolig                    | 64,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 13 | H0202 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0203 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0301 | Bolig                    | 56,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 13 | H0302 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0303 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0401 | Bolig                    | 41,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 13 | H0402 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 13 | H0403 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0101 | Bolig                    | 51,0  | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 15 | H0102 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0103 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0201 | Bolig                    | 64,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 15 | H0202 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0203 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0301 | Bolig                    | 56,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 15 | H0302 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0303 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0401 | Bolig                    | 41,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 15 | H0402 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 15 | H0403 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0101 | Bolig                    | 51,0  | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 17 | H0102 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0103 | Bolig                    | 129,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0201 | Bolig                    | 64,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 17 | H0202 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0203 | Bolig                    | 112,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0301 | Bolig                    | 56,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 17 | H0302 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0303 | Bolig                    | 110,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0401 | Bolig                    | 41,0  | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Stigerbakken 17 | H0402 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 17 | H0403 | Bolig                    | 96,0  | Kjøkken | 3 | 2 | 2 |
| Stigerbakken 11 |       | Unummerert<br>bruksenhet |       |         |   |   |   |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |         |                   |            |
|-----------------|----------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: |         | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 5 265,0 | Igangset.till.:   | 14.11.1973 |
| Energikilde:    | Elektrisitet         | BRA annet:    |         | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk            | BRA totalt:   | 5 265,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                      | Har heis:     | Nei     | Tatt ibruk (GAB): | 14.02.1975 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |         | Antall boliger:   | 36         |
| Bygningsnr:     | 6681646              |               |         | Antall etasjer:   | 5          |

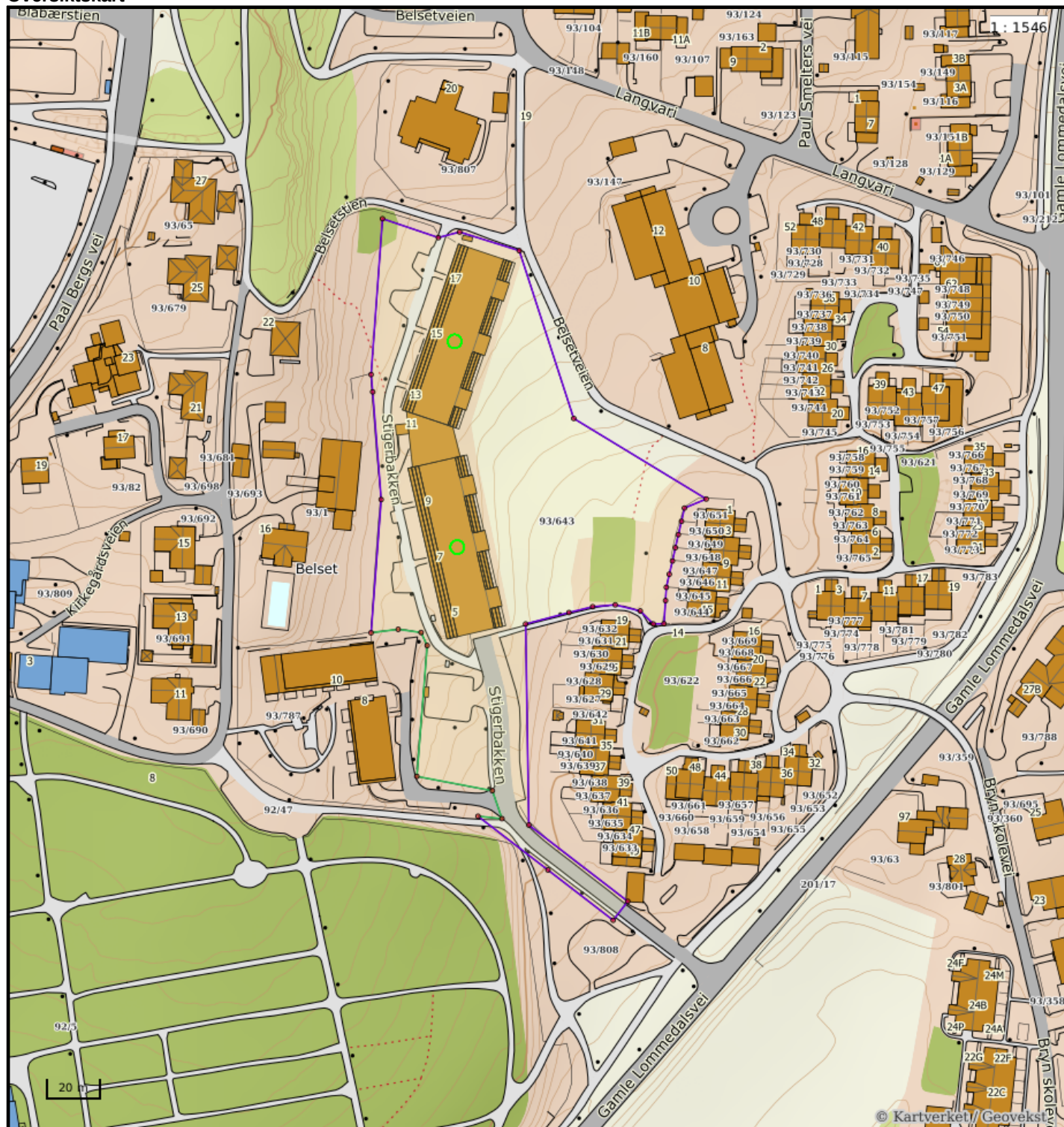
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig   | Annet | Totalt  | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|---------|-------|---------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 9            |      | 1 184,0 |       | 1 184,0 |      |       |       |        |
| H02 | 9            |      | 1 184,0 |       | 1 184,0 |      |       |       |        |
| H03 | 9            |      | 879,0   |       | 879,0   |      |       |       |        |
| H04 | 9            |      | 728,0   |       | 728,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

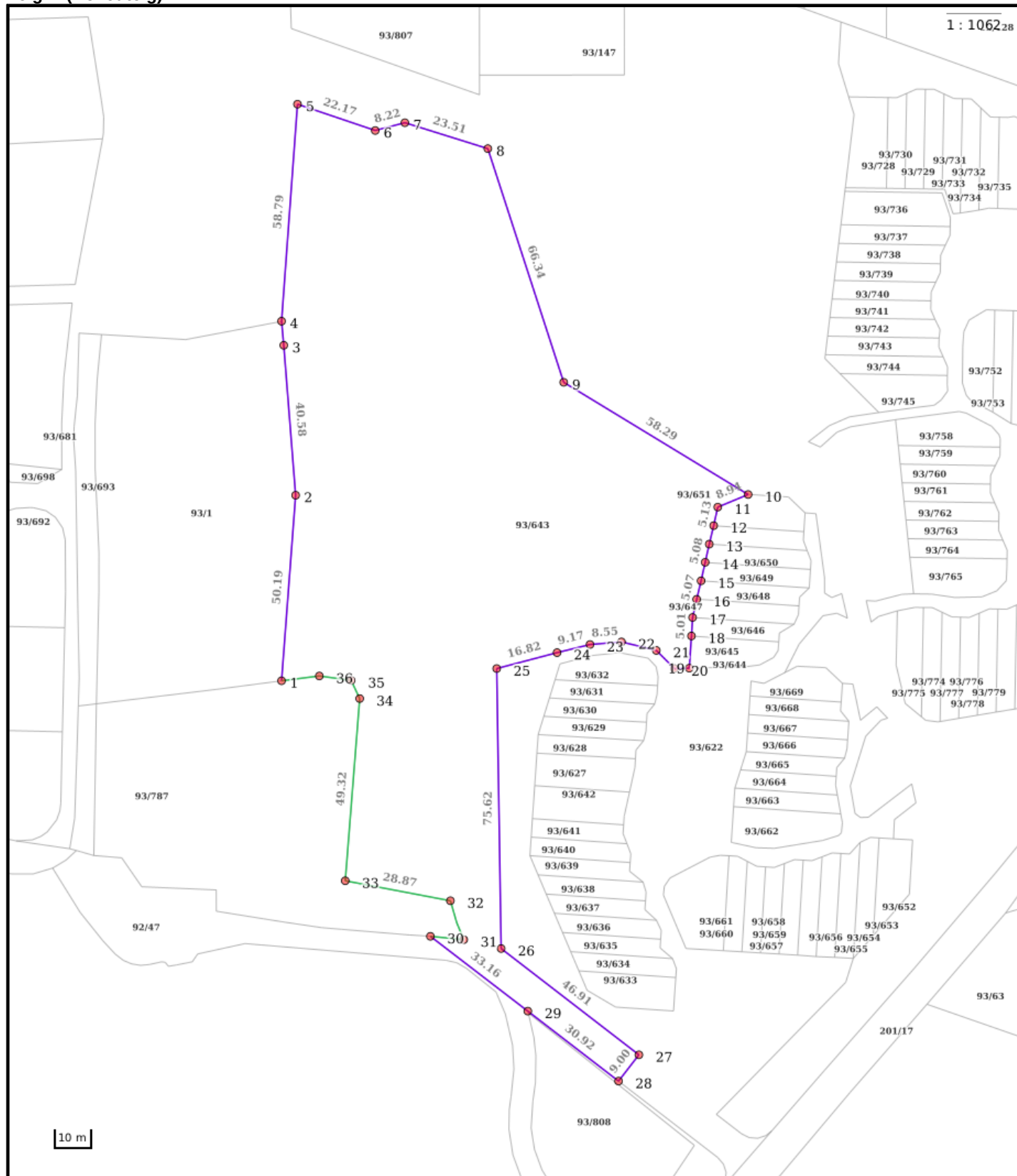
### Hjelpelinjer

- |            |                           |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdelers |
| == Veikant | ..... Punktfeste          |

### Symboler

- |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                   |
| △ Sefrak kulturminne                                                              |
| se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargetforklaring |

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 15 482,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                          | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 6 643 766,05 | 583 259,67 | 50,19m              | Terrengmålt                                         | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 6 643 816,23 | 583 258,91 | 40,58m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 6 643 856,22 | 583 252,01 | 6,51m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 6 643 862,64 | 583 250,91 | 58,79m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 6 643 921,42 | 583 249,85 | 22,17m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6     | 6 643 916,24 | 583 271,41 | 8,22m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7     | 6 643 919,08 | 583 279,12 | 23,51m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8     | 6 643 914,15 | 583 302,11 | 66,34m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9     | 6 643 853,13 | 583 328,15 | 58,29m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10    | 6 643 827,56 | 583 380,53 | 8,94m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11    | 6 643 823,36 | 583 372,64 | 5,13m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12    | 6 643 818,28 | 583 371,96 | 5,09m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13    | 6 643 813,24 | 583 371,28 | 5,08m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 14    | 6 643 808,20 | 583 370,61 | 5,09m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 15    | 6 643 803,16 | 583 369,93 | 5,07m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 16    | 6 643 798,13 | 583 369,26 | 5,09m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 17    | 6 643 793,09 | 583 368,58 | 5,01m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 18    | 6 643 788,08 | 583 368,71 | 8,66m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 19    | 6 643 779,42 | 583 368,93 | 4,05m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 20    | 6 643 778,97 | 583 364,91 | 6,87m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 21    | 6 643 783,41 | 583 359,67 | 9,71m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 22    | 6 643 784,85 | 583 350,07 | 8,55m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 23    | 6 643 783,32 | 583 341,66 | 9,17m               | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 24    | 6 643 780,30 | 583 333,00 | 16,82m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

|    |              |            |        |                                                     |     |       |                  |     |         |
|----|--------------|------------|--------|-----------------------------------------------------|-----|-------|------------------|-----|---------|
| 25 | 6 643 774,61 | 583 317,17 | 75,62m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 643 699,42 | 583 325,23 | 46,91m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 643 674,29 | 583 364,84 | 9,00m  | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 643 666,70 | 583 360,01 | 30,92m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 643 683,26 | 583 333,90 | 33,16m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 643 701,03 | 583 305,90 | 9,08m  | Terrengmålt                                         | 13  | 50,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 643 700,91 | 583 314,98 | 11,11m | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 643 711,03 | 583 310,44 | 28,87m | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 643 713,82 | 583 281,71 | 49,32m | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 643 763,14 | 583 281,12 | 5,52m  | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 643 767,89 | 583 278,31 | 8,64m  | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 643 768,30 | 583 269,68 | 10,26m | Terrengmålt                                         | 13  |       | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Skatteetaten

Dato  
13.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Organisasjonsnr 854 644 602      Andelsnr 48

### Eiendommens adresse:

Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 494 224 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 976 897 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

|          |                                      |      |            |      |  |      |  |
|----------|--------------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>93</b>                            | Bnr: | <b>643</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN</b> |      |            |      |  |      |  |

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

| ArkivsakId | Tiltak                                   | Dokumenter                          |              |                          |                       |                          |       |
|------------|------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------|
| 73/718     | Blokk                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
| 95/2548    | Tak over<br>trappenedgang til<br>garasje | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
| 22/16052   | Fasade og<br>bruksendring                | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
|            |                                          | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input 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:**



Al Stigerbakken Borettslag  
Postboks 385  
1301 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

22/16052 - 23/142626/JKN

Dato:

03.07.2023

Adresse - Tiltak: Stigerbakken 13-17 - fasade- og bruksendring  
Gnr/Bnr: 93/643  
Tiltakshaver: Al Stigerbakken Borettslag  
Ansvarlig søker: Borhaven Arkitekter AS

---

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 23/140901, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Jasmin Knoph  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands  
Plass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

14. 2. 1975

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

Felt G 3, Gommerud

718

94

69

7

3. 2. 1975

Nybygg

Blokk

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Selvaag-Bygg A/S

Overing. Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen  
e.f.

BÆRUM KOMMUNE  
KOMMUNALAVDELINGEN FOR  
TEKNISKE TJENESTER



Plan- og  
bygningsetaten  
Arnold Haukelands plass  
Pb 124 1301 SANDVIKA  
Telefon \*67 57 44 63  
Telefax \*67 57 43 15

GOMMERUD BORETTSLAG III,  
V/S.SOLEMSLIE  
STIGERBAKKEN 9

1349 RYKKINN

BALS, HARALD

HELSETHAGAN 27  
1353 BÆRUMS VERK

*FERDIGATTEST*

Jnr. 95-2548

Adresse: STIGERBAKKEN 17

Gnr: 93 Bnr: 643

Ferdigbesiktigelse avholdt: 04.06.96.

Arbeidets art: TAK OVER TRAPPENEDGANG TIL  
GARASJE

Byggherre: GOMMERUD BORETTSLAG III,  
V/S.SOLEMSLIE

Anmelder: GOMMERUD BORETTSLAG, C/O ASKER &  
BÆRUM BOLIGBYGGEL.

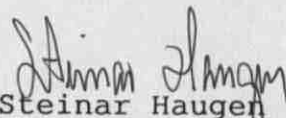
Ansvarshavende: BALS, HARALD

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 5. juni 1996  
For plan- og bygningssjefen

  
Steinar Haugen

Gjenpart:  
Oppmålingsvesent



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

|                      |             |                        |   |
|----------------------|-------------|------------------------|---|
| <b>Eiendom</b>       | 3201 93/643 |                        |   |
| <b>Utskriftsdato</b> | 10.02.2025  | <b>Antall datasett</b> | 6 |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 1 Berørte datasett

- ❶ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

|       |               |         |            |
|-------|---------------|---------|------------|
| Kilde | Bærum kommune | Versjon | 21.10.2024 |
|-------|---------------|---------|------------|



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

|                                |
|--------------------------------|
| KDP kulturminner - kulturmiljø |
| Kulturmiljø                    |
| Kulturmiljø grense             |

Kulturmiljø

| Eiendom                 | Beskrivelse                                   | Informasjon             | Navn   |
|-------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|--------|
| BELSET, KIRKEGÅRDSV. 16 | UTSKILT 1739. BELSET SKOLE BYGD PÅ EIENDOMMEN | BELSET, KIRKEGÅRDSV. 16 | BELSET |



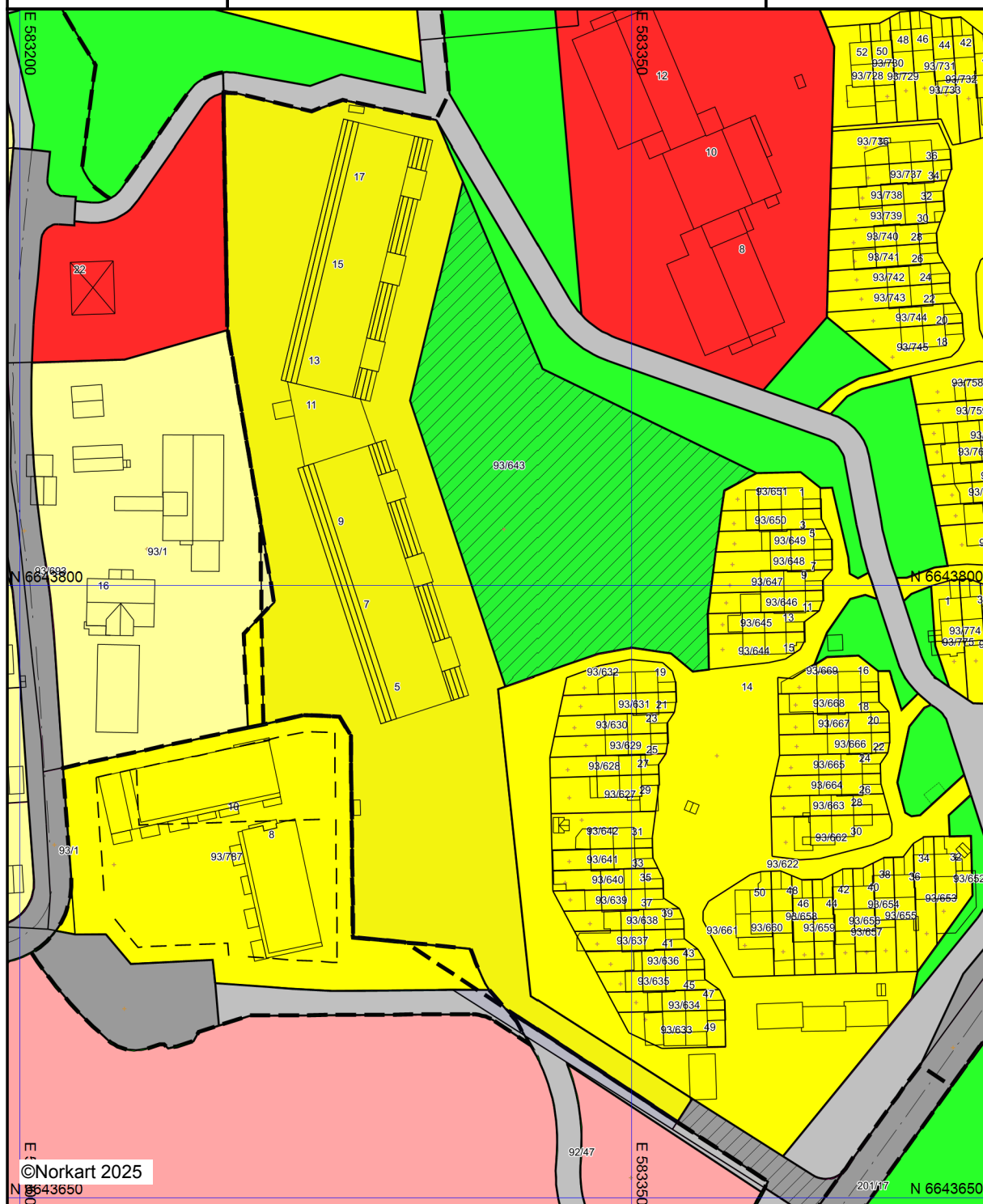
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 93/643  
Adresse: Stigerbakken 13  
Dato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

N 6643650

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.

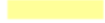
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for idrett og sport

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Grav- og urnelund

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                          | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 643 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner
- ✓ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                            |                            |  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> ) |                            |  |
| <b>Navn</b>           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042                                                                                                                                                                                                          |                            |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                    |                            |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                  |                            |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.06.2023                                                                                                                                                                                                                                 |                            |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>                                                                                                  |                            |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                            | 2 509 m <sup>2</sup>       |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                                    | H190                       |  |
|                       | <b>KPSikring</b>                                                                                                                                                                                                                           | Andre sikringssoner        |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                            | 305 m <sup>2</sup>         |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                                           | Grav-og urnelund,Nåværende |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                            | 15 177 m <sup>2</sup>      |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                                           | Boligbebyggelse,Nåværende  |  |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1990012 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990012">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990012</a> ) |
| <b>Navn</b>           | BRYN KIRKEGÅRD                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 24.10.1990                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9012/1990012.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9012/1990012.pdf</a>                                                                                                         |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 120 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei                                                                                                                                                                             |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1974080 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1974080">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1974080</a> ) |
| <b>Navn</b>           | BRYN KIRKEGÅRD m/omg.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.07.1976                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8827/1974080.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8827/1974080.pdf</a>                                                                                                         |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 36 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> B1                                                                                                                                         |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1968128 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1968128">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1968128</a> ) |
| <b>Navn</b>           | GOMMERUD/BELSET                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 26.04.1973                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf</a>                                                                                                         |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 4 994 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles lekeareal                                                                                                                                                                          |
|                       | <b>Delareal</b> 10 277 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Blokkbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> G32                                                                                                                                                   |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2002048 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2002048">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2002048</a> ) |
| <b>Navn</b>           | KIRKEGÅRDSVEIEN 12, GNR. 93 BNR. 787                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 08.09.2004                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9236/2002048.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9236/2002048.pdf</a>                                                                                                         |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 54 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei                                                                                                                                                                              |

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>              | 1973076 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1973076">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1973076</a> ) |
| <b>Navn</b>            | GOMMERUD FELT G3                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Plantype</b>        | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttreddelse</b> | 18.09.1973                                                                                                                                                                                                                                      |

## **BÆRUM KOMMUNE**

Plannummer 1968128

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 26.04.1973 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GOMMERUD/BELSET**

#### **§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### **§ 2**

Før innflyttingstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

#### **§ 3**

Eventuelt gjerde langs vei (unntatt Paal Bergs vei) og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

#### **§ 4**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig utstrekning.

#### **§ 5**

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

### **TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER**

#### **§ 6**

Bebyggelse for tomter til skole, barneparkering, ungdomsinstitusjon, daginstitusjon, sykehjem o.l. skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

#### **§ 7**

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjennelse. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

### **TOMTER FOR FRIAREAL, LEKEPLASSER M.M.**

#### **§ 8**

Tomter avsatt for friareal, sentralt lekefelt, ballfelt, kvartalslekeplasser tillates ikke bebygget. Dog kan det på disse tomter med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

## **TOMT TIL FORRETNING**

### **§ 9**

Bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring, men opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. I bygningen kan innpasses lokaler for sosiale fellesfunksjoner. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

## **VEISYSTEMET**

### **§ 10**

Turveier, turstier og skiløper kan innpasses i det offentlige friareal. Opparbeidelse skjer etter en av bygningsrådet godkjent plan.

### **§ 11**

Gangveier og sykkelveier er vist på planen og skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde. Anleggelse av turstier og skiløyper skal tilpasses terrenget i størst mulig utstrekning.

### **§ 12**

Paal Bergs vei har en reguleringsbredde på 15 m, herav skal opparbeides 6 m asfaltert kjørebane. Veien skal ikke ha fortau, og kan dersom bygningsrådet finner det nødvendig utstyres med gjerde mot bebyggelsen.

## **TOMTER TIL BOLIGFORMÅL**

### **§ 13**

Boligområdene er markert med G11, G12, G21, G22, G23, G31, G32, G33, OG G34, og kan bebygges med blokker forutenn rekkehus, kjedehus, atriumhus o.l. De enkelte felters størrelse, utnyttingsgrad og byggehøyde fremgår av planen.

### **§ 14**

Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes utarbeidet i bebyggelsesplanen for hvert felt planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutformingen av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

### **§ 15**

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvrig må gis en etter bygningsrådets skjønn tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerder mellom tomtene for de forskjellige boligene i rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerde med bygningsrådets samtykke.

## **SPESIALOMRÅDE**

### **§ 16**

Området ved Gommerud gård er regulert til spesialområde p.g.a. historisk og antikvarisk verdi.

oooOOOooo

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1974080

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 13.07.1976 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRYN KIRKEGÅRD**

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### § 2

Før innflyttingstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

#### § 3

Eventuelt gjerde langs vei (unntatt Paal Bergs vei) og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

#### § 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig utstrekning.

#### § 5

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

### **TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER**

#### § 6

Bebyggelse for tomter til offentlige institusjoner skal plasseres etter bygningsrådet nærmere bestemmelse.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

#### § 7

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjennelse. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

### **VEISYSTEMET**

#### § 8

Kjørevei innen området er regulert i 9 m bredde, med kjørebane 5 henholdsvis 4 m.

Gang- og sykkelveier er vist på planen, og skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde.

Paal Bergs vei har en reguleringsbredde på 15 m, herav skal opparbeides 6 m asfaltert kjørebane. Veien skal ikke ha fortau, og kan dersom bygningsrådet finner det nødvendig, utstyres med gjerde mot bebyggelsen.

#### TOMTER TIL BOLIGFORMÅL

##### § 9

I området regulert til eneboliger kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasje og oppstillingsplass på egen grunn for bil, med snuplass.

#### SPEIALOMRÅDE

##### § 10

Området ved Bryn kirkegård er regulert til spesialområde, kirkegård og skal ikke bebygges.

oooOOOooo

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990012

**I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 24.10.1990 godkjent disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRYN KIRKEGÅRD**

#### **§ 1**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

#### **§ 2**

Planområder som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Trafikkområder: gangveier, kjørevei, parkering

Spesialområde: grav-/urnelund.

#### **§ 3**

Området er avsatt til spesialområde for gravlund. Gravlundsarealet kan forsynes med innretninger som er nødvendig for å sikre en rasjonell kirkegårdsdrift, herunder medregnet tilstrekkelig trafikk- og parkeringsareal og eventuelle nødvendige driftsbygninger.

#### **§ 4**

Gammel gangveiforbindelse langs eksisterende kirkegård skal bevares som en del av det naturlige kulturlandskapet og inngå i kirkegårdens interne gangveinett.

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2002048

**I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 08.09.2004 godkjent disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKEGÅRDSVEIEN 12. GNR. 93, BNR. 787**

#### **§ 1 GENERELT**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for å kunne oppføre boliger, spesielt egnet for eldre i form av lav blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres etter prinsippene for universell utforming.

#### **§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 25 1.LEDD NR. 1); blokkbebyggelse**

##### 2.1 Utnyttelse.

%BYA=28%. Tillatt bruksareal: T-BRA: 2550 m<sup>2</sup>. Areal til heis, fellestrapp samt garasjeanlegg med boder under terreng medregnes ikke i T- BRA.

##### 2.2 Byggelinjer.

Avstand til regulert senterlinje Kirkegårdsveien skal være 12,5 meter. Avstanden fra regulert gang-/sykkelveg skal være 7 meter.

##### 2.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha maks høyde på 2 etg. mot Kirkegårdsveien og gravlunden. Mot nordøst tillates inntil 3 etg. I skrånende terreng tillates en underetasje og garasjekjeller. Garasjekjelleren kan være sammenhengende.

##### 2.4 Gesims-/mønehøyder

Gesimshøyden må ikke overstige cote +96,0 på blokk i øst mot Stigerbakken. I bebyggelsen for øvrig tillates gesimshøyde inntil cote + 93,0. Mindre takoppbygg over disse cotehøydene (trapp til takterrasse og/eller tekniske installasjoner) skal ikke overstige 10 % av bebygd areal.

##### 2.5 Universell utforming.

Boligene bør ha planløsning tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede etter prinsippene for universell utforming. Se Miljøverndept rundskriv T-5/99B.

##### 2.6 Uteareal.

Felles utearealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Minst 25 m<sup>2</sup> pr. leilighet uteareal på bakkeplan skal være avsatt til lekeplass. Alle leilighetene skal ha tilgang til privat uteoppholdsrom; terrasse eller balkong. Minsteareal på balkonger i 1-

og 2-roms leilighetene skal være 7,0 m<sup>2</sup> og for 3- og 4-roms leilighetene 10,0 m<sup>2</sup>.  
Nyttbart uteoppholdsareal pr. boenhet skal være min. 80 m<sup>2</sup>.

## 2.7 Parkering

Det skal tilrettelegges for parkering for boliger i garasje under blokkene, med minst en bil pr bolig. Resterende på bakkeplan ved områdets hovedadkomst. Antall parkeringsplasser skal være etter kommunens en hver tid gjeldende parkeringsnorm.

## 2.8 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad – søknad om tiltak – skal det foreligge et målsatt utomhusplan av formålsområdet i målestokk 1:200 – med snitt og skisser med oppriss. På kartet skal det angis kotehøyde ved inngang, gesims (og møne) samt evt. takoppbygg. Videre skal det angis tomtegrenser, gjerder, støttemurer, utemøblering, beplantning, adkomst og parkeringsareal.

Søppelhåndteringen / avfallscontainere, tørkestativ m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Sammen med byggesøknad – søknad om tiltak – skal det på situasjonsplan som følger med gjøres rede for slike tiltak og innretninger.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet.

## 2.9 Vegetasjon.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og beskyttes med spesielle tiltak under anleggsperioden. Eksisterende trær som skal bevares, skal påvises i godkjent utomhusplan, og skal erstattes dersom de skades eller fjernes under anleggsarbeidene.

# **§ 3**

## **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1 LEDD NR 3).**

### 3.1 Parkeringsplass

Det skal avsettes plass til offentlig parkering mot kirkegården på samme sted som i dag. Parkeringen skal utvides til ca. 22 plasser, hvorav min. 2 stk. skal være forbeholdt bevegelseshemmede.

### 3.2 Gang- og sykkelvei

Gjeldende regulering, offentlig gang- og sykkelvei gjennom området opprettholdes

# **§4**

## **Estetikk**

- 3.1 Bærum Kommunes ”*Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak*” i kommuneplanens arealdel, egengodkjent i kommunestyret 4.6.2003, skal følges.
- 3.1 Det skal med søknad om byggetiltak følge en estetisk redegjørelse med bl.a. materialangivelse for fasader. Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset området. Takoppbygg over angitte gesimshøyder tillates bare når disse ved en god utforming fremstår som en del av den bygningsmessige utforming og bidrar til den arkitektoniske helheten for bebyggelsen.

For fargesetting av utvendige flater skal material- og fargeprøver fremlegges kommunen for godkjenning. Bebyggelsen mot nord bør ha oppløst karakter.

## **§5**

### **Rekkefølgebestemmelser**

- 5.1 Før det kan gis rammetillatelse for boliger innen planområdet, må:  
helse- og sosialtjenester, jfr. Plan- og bygningslovens § 20–4, pkt 6. b);  
herunder barnehager, skoler og fritidshjem m.v. være etablert eller sikret, for å ivareta  
behovet innenfor planområdet.
- 5.2 Før rammetillatelse gis, må det være inngått en avtale om boligpolitisk profil med Bærum  
kommune.
- 5.3 Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor planområdet, må utomhusarealer,  
herunder lekearealer for boligene i henhold til godkjent utomhusplan være opparbeidet.
- 5.4 Før innflytting skal det opparbeides fartsdempende tiltak i Stigerbakken.

\*\*\*

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b>                                                                  | 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        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....</b>  |                                                                          | <b>24</b> |
| 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        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....</b> |                                                                          | <b>28</b> |
| 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 ubebygd 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> 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 trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser 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, nytekning 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 arkitekturs 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.

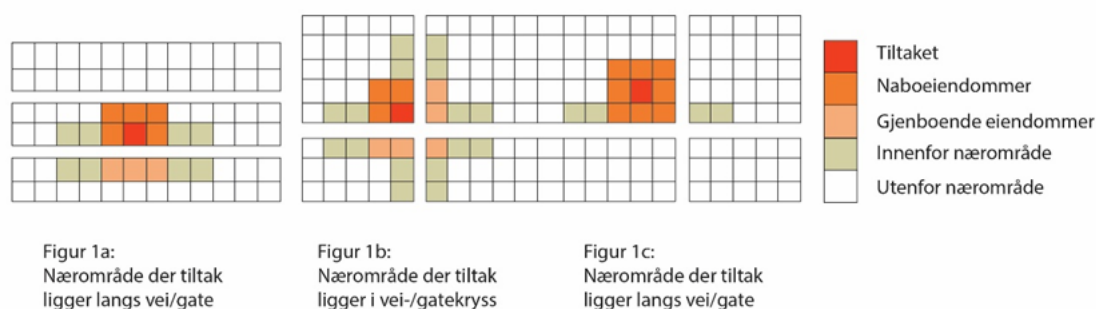
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



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

Et nærområde 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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kompenserende 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 trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støyutsatt, 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 trafikksikkerhetsmessige 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 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 grønnstruktur og naturmangfold).

#### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, 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. Grønnstruktur 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 grønnstruktur 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 buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur 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 gjenopprettes. 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

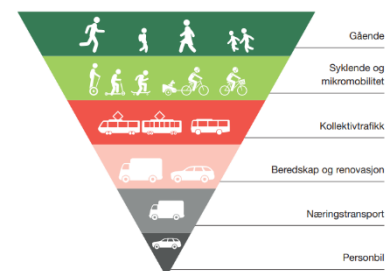
## 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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 m<sup>2</sup> 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: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

|              | Sone 1                     | Sone 2                     | Ny sone 3                  |
|--------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>BOLIG</b> |                            |                            |                            |
| Sykel        | 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:<br>1 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet<br>pr. 100m2 | -Rekkehus:<br>1,2 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet<br>pr. 100m2 | 1,0-1,2 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>Rekkehus: min 1,2 pr<br>100m2 BRA<br>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr<br>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 %                                                                                                    |
| <b>KONTOR</b>                                                                                                                                                                |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                                |
| 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                                                                                         |
| <b>Forretning og service</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                                |
| 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                                                                                |
| <b>Undervisning</b>                                                                                                                                                          |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                                |
| 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                                                                                    |
| <b>Barnehage</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                                |
| 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 besøkparkering 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 familiesykler.
- 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 ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers 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 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

| <b>Framtidig by/<br/>Byområder</b> | <b>Områdesenter</b> | <b>Lokalsenter</b> |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Regionbyen Sandvika</b>         | <b>Bekkestua</b>    | <b>Østerås</b>     |
| <b>Lysaker</b>                     | <b>Høvik</b>        | <b>Haslum</b>      |

|                             |             |           |
|-----------------------------|-------------|-----------|
| Fornebu (byen) <sup>1</sup> | 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 rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> 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 km<sup>2</sup>*)
  - 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 - vurderingssone:** 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 overensstemmelse 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 (oppsamlingsplass, 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 muliggjøre 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 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> 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 55m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> 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 friluftsmål (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 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> 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 oppstykkning 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 grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-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 flomsoner (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 forurensset 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.



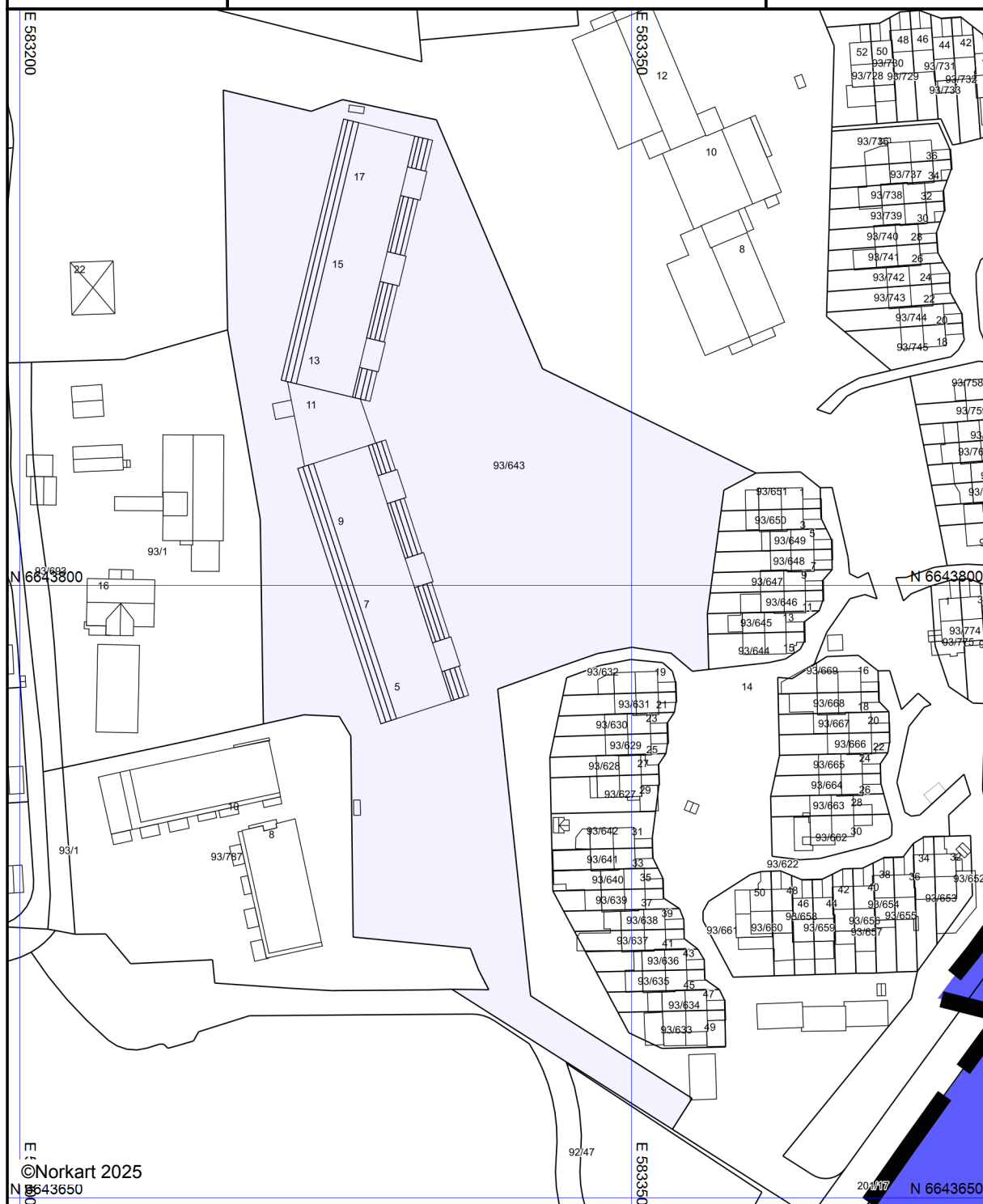
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/643  
Adresse: Stigerbakken 13  
Utskriftsdato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025  
N 6643650

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



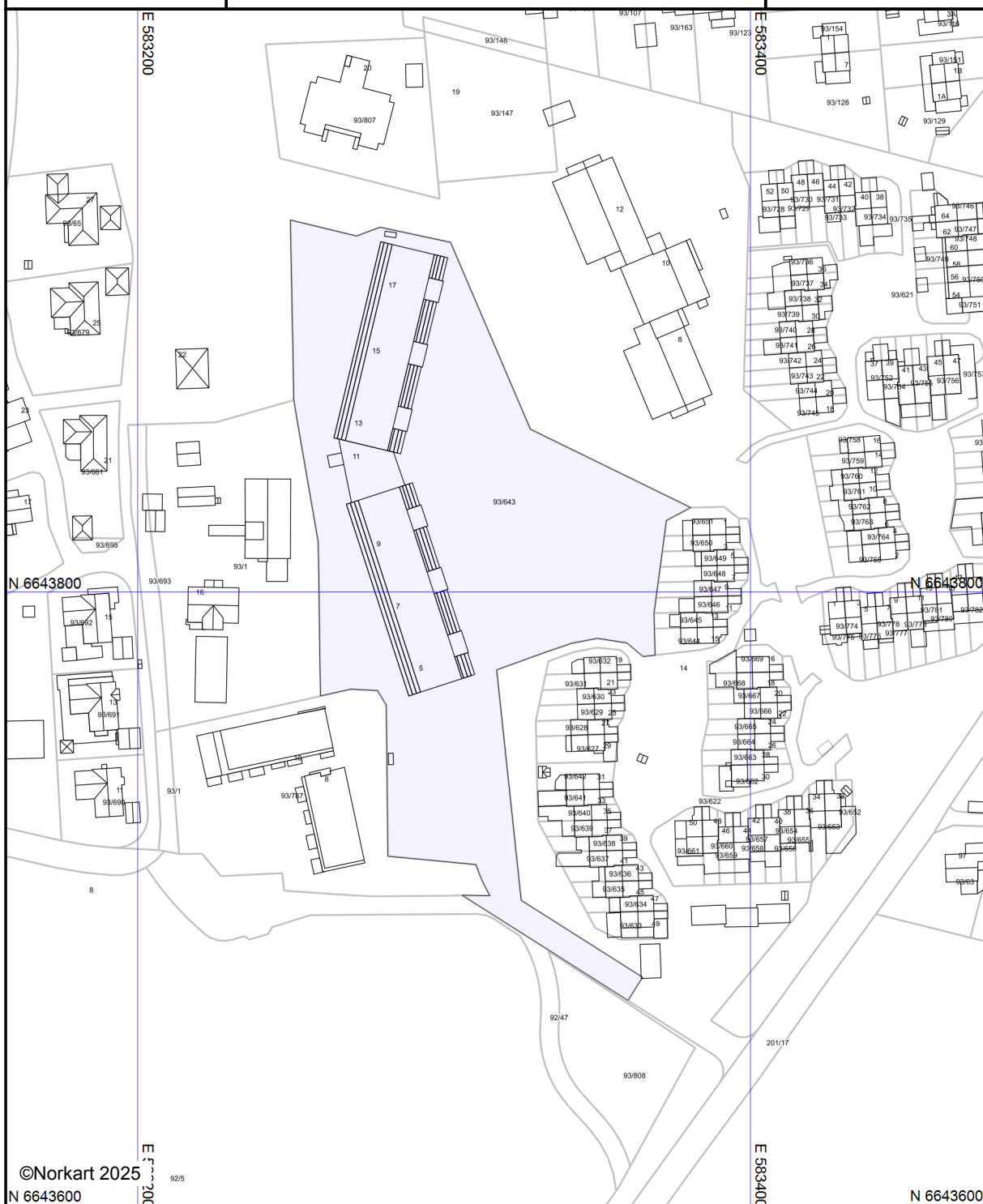
Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 93/643  
Adresse: Stigerbakken 13  
Utskriftsdato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

N 6643600

92/5

E 563200

E 563400

N 6643600

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**



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                          | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 643 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

## Avtale 90150920 (Avgiftsadresse: Stigerbakken 13-15- 17)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                          | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 643 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 321 703,87 kr          |
| Renovasjon | 286 079,30 kr          |
| Vann       | 260 450,74 kr          |
| <b>Sum</b> | <b>868 233,91 kr</b>   |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                                            | Grunnlag    | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose            | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------|------------|------------------------|-------------------|
| Fradrag akonto vann 2024                        | -9027.62 m3 | 26,31 kr    | 1/1   | 0 %        | -237 539,11 kr         | 0,00 kr           |
| Fradrag akonto avløp 2024                       | -9027.62 m3 | 32,50 kr    | 1/1   | 0 %        | -293 397,49 kr         | 0,00 kr           |
| Forbruk vann 2024                               | 13541 m3    | 26,31 kr    | 1/1   | 0 %        | 356 297,55 kr          | 0,00 kr           |
| Forbruk avløp 2024                              | 13541 m3    | 32,50 kr    | 1/1   | 0 %        | 440 082,50 kr          | 0,00 kr           |
| 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2 | 72 stk      | 4 845,44 kr | 1/1   | 0 %        | 348 871,51 kr          | 0,00 kr           |
| Forskudd vann 2025                              | 13215 m3    | 30,26 kr    | 1/1   | 0 %        | 399 918,93 kr          | 0,00 kr           |
| Forskudd avløp 2025                             | 13215 m3    | 35,26 kr    | 1/1   | 0 %        | 465 993,93 kr          | 0,00 kr           |
|                                                 |             |             |       | <b>Sum</b> | <b>1 480 227,82 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Alle beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



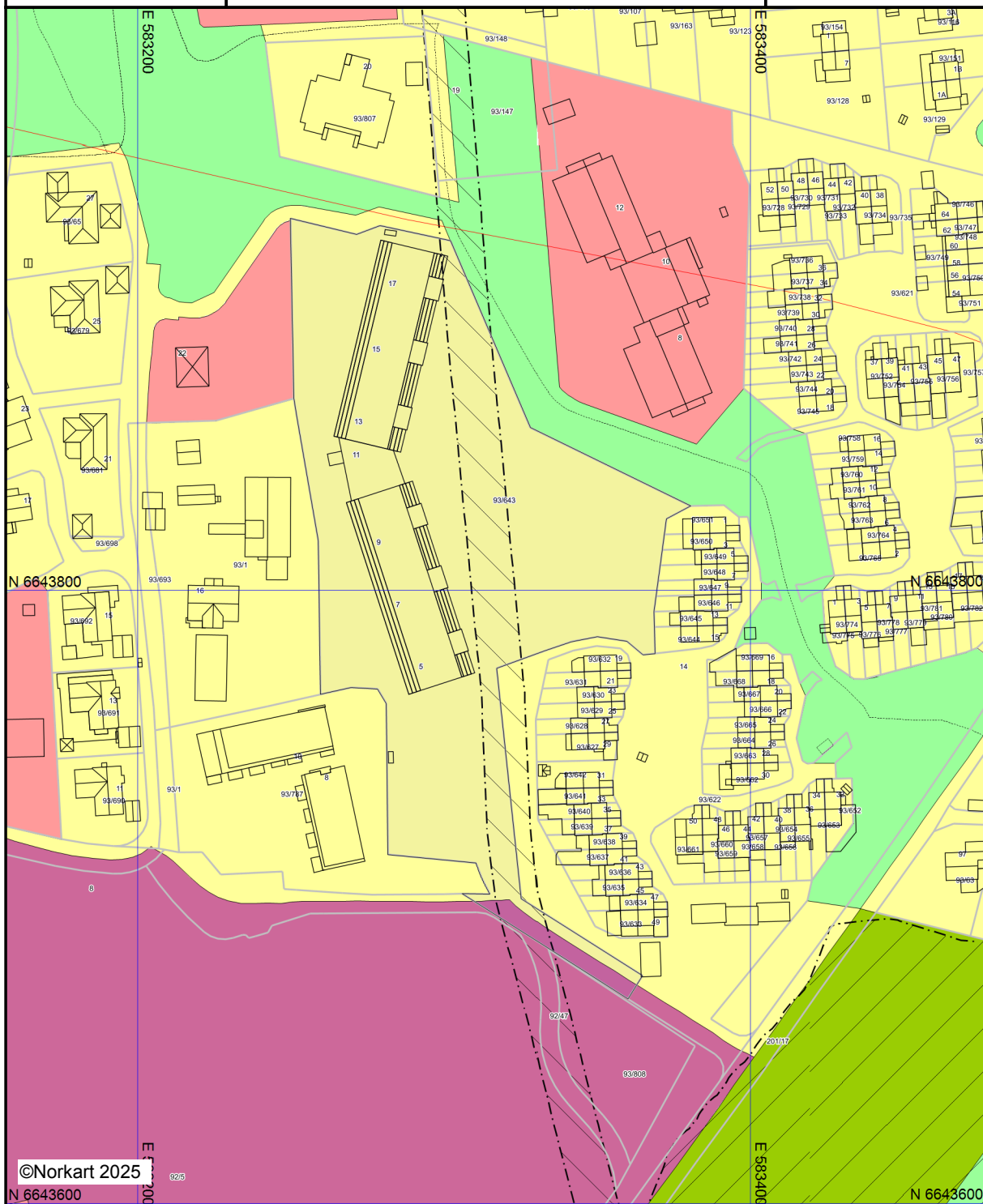
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 93/643  
Adresse: Stigerbakken 13  
Utskriftsdato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

N 6643600

92/5

E 583200

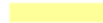
E 583400

N 6643600

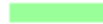
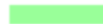
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

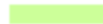
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-i)*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg tunnel - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-93/643, Stigerbakken 5, 1348 RYKKINN



### Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status



### Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

27.01.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

27.01.2025

Vær oppmerksom

Støysoner

27.01.2025

Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

0.39 km

Aktsomhetsområder for snøskred

10.12.2024

Ikke funnet

0.5 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

0.8 km

Flomfaresoner

27.01.2025

Ikke funnet

0.25 km

Forurenset grunn

27.01.2025

Ikke funnet

0.7 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

27.01.2025

Ikke funnet

0.16 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

27.01.2025

Ikke funnet

0.01 km

Skredfaresoner

27.01.2025

Ikke funnet

56 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

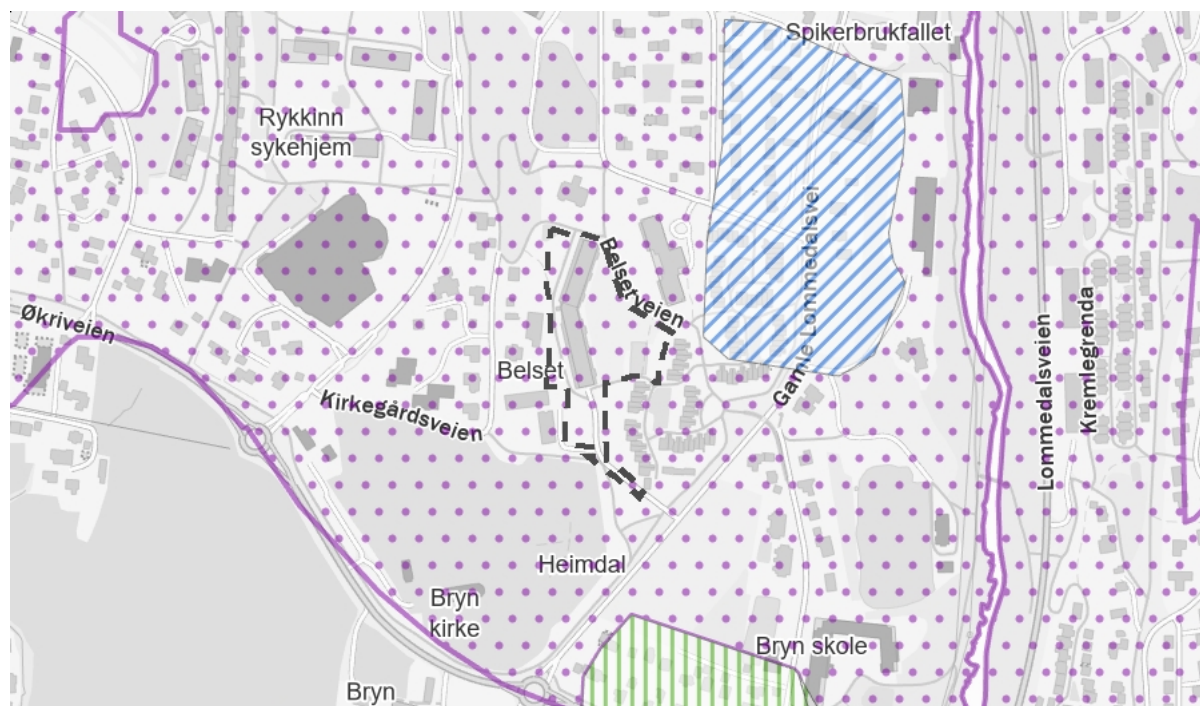
3.2 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 27.01.2025

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsonhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.01.2025

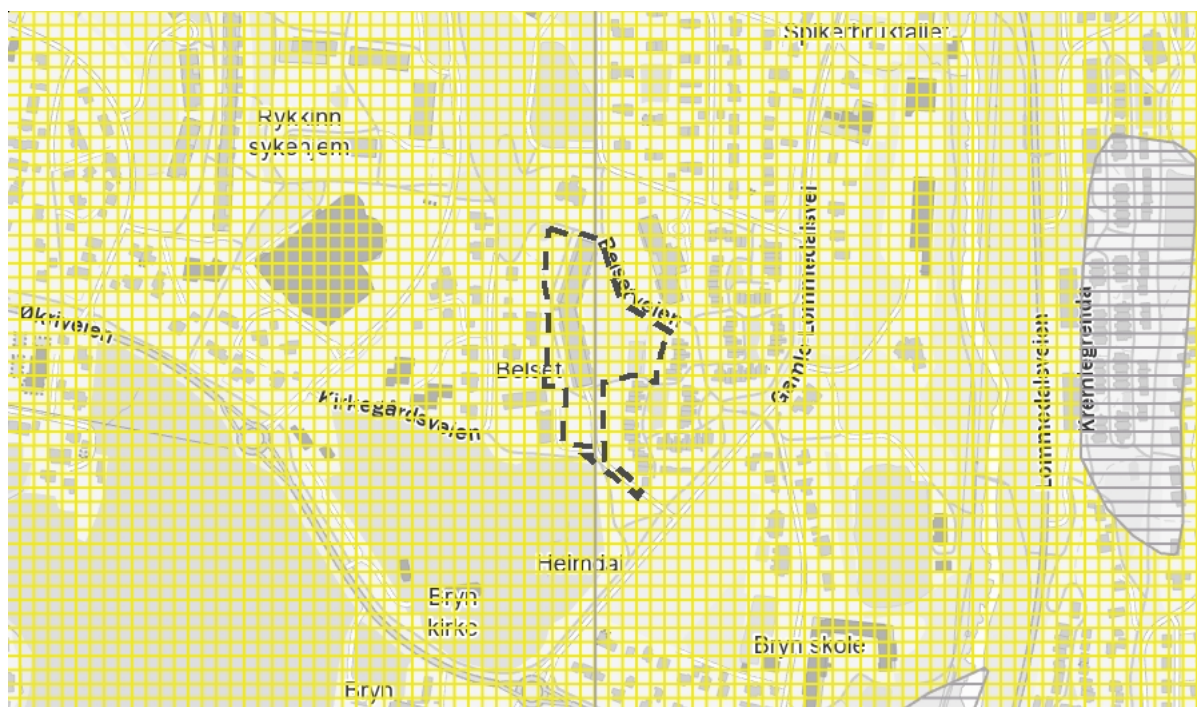
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

|  |                   |  |                           |  |               |  |                      |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

### Beskrivelse

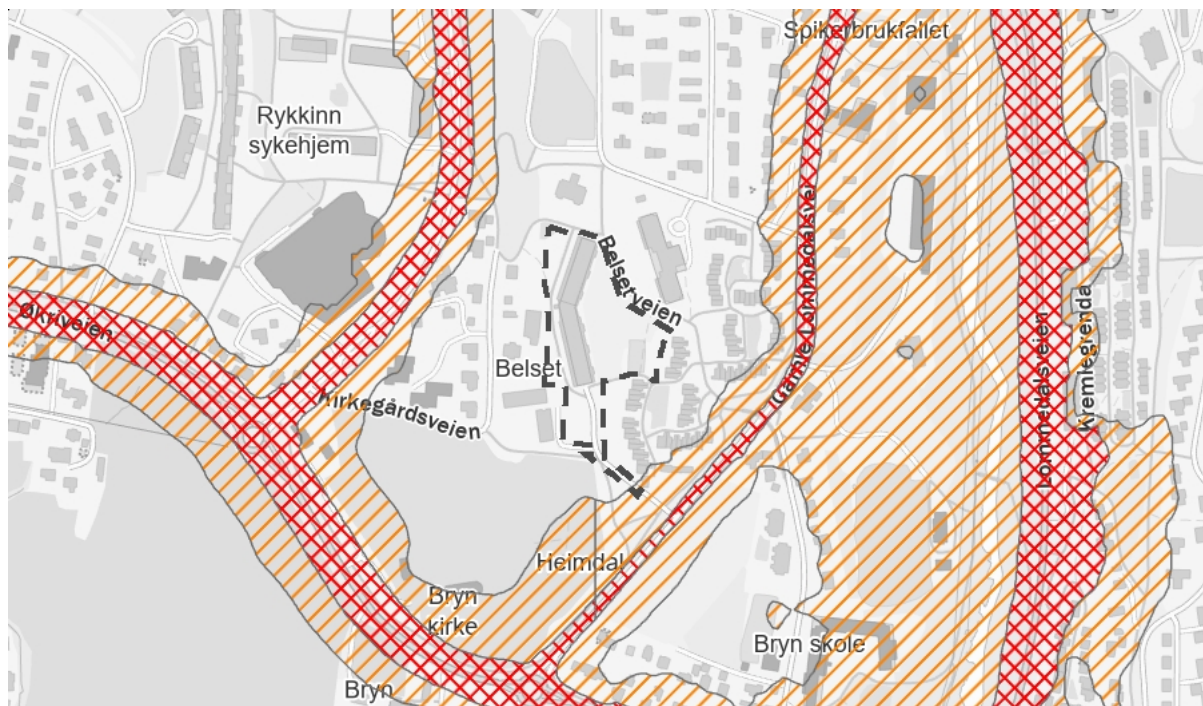
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket: 27.01.2025

|                    |       |              |              |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| Støy fra veg       | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                          | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 643 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 40107351  | 39461 | 09.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 13541        |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

## VAledninger

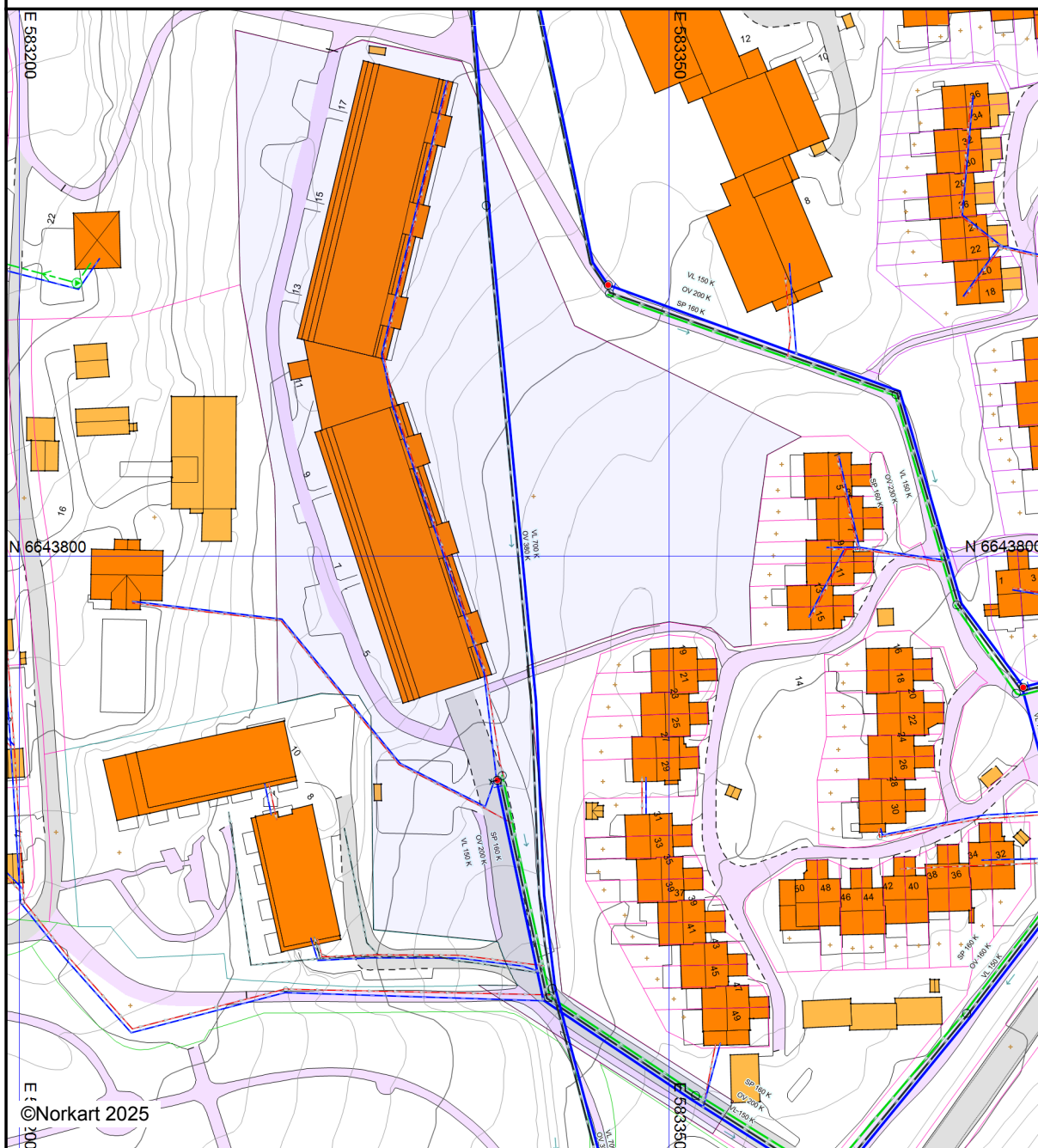
Eiendom: 93/643  
Adresse: Stigerbakken 13  
Dato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:1500



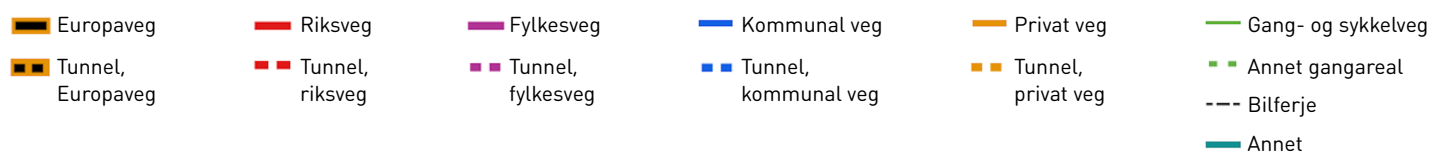
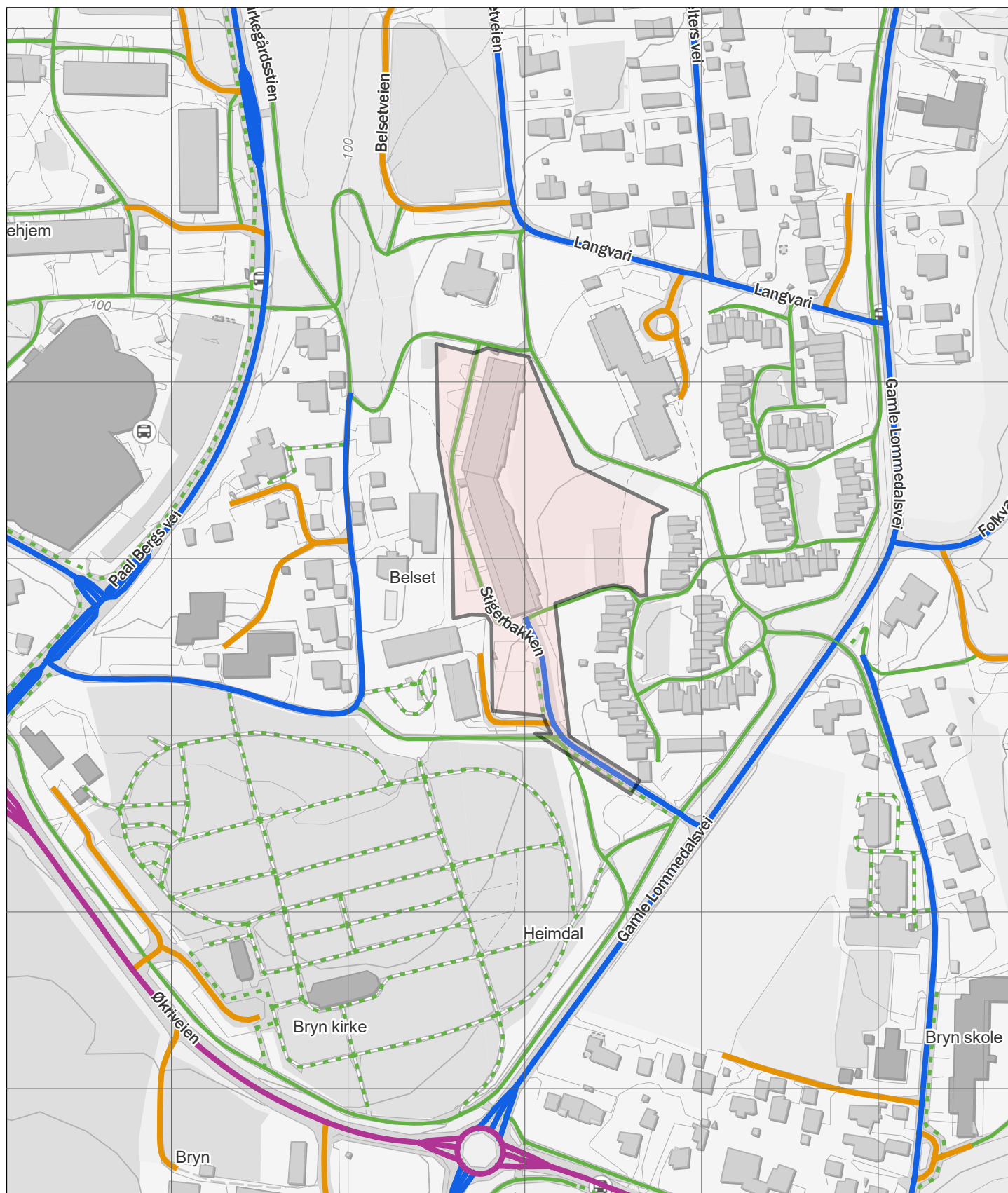
UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| 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 parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.02.2025

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                          | <b>Gårdsnr.</b> | 93 | <b>Bruksnr.</b> | 643 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Stigerbakken 13, 1348 RYKKINN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### 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 checked="" type="checkbox"/> |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune                                                      | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Betalingsinformasjon</b><br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr                                       | <input type="checkbox"/>            |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: AL Stigerbakken Borettslag | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 31.12.2024. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjonen

#### 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.