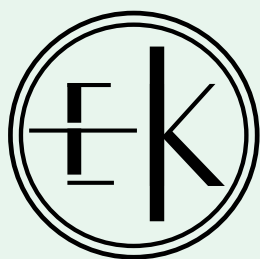


R.V

BNR. 768



Ropernveien | Gnr 43 Bnr 768

INNHOLD

6

Megler

7

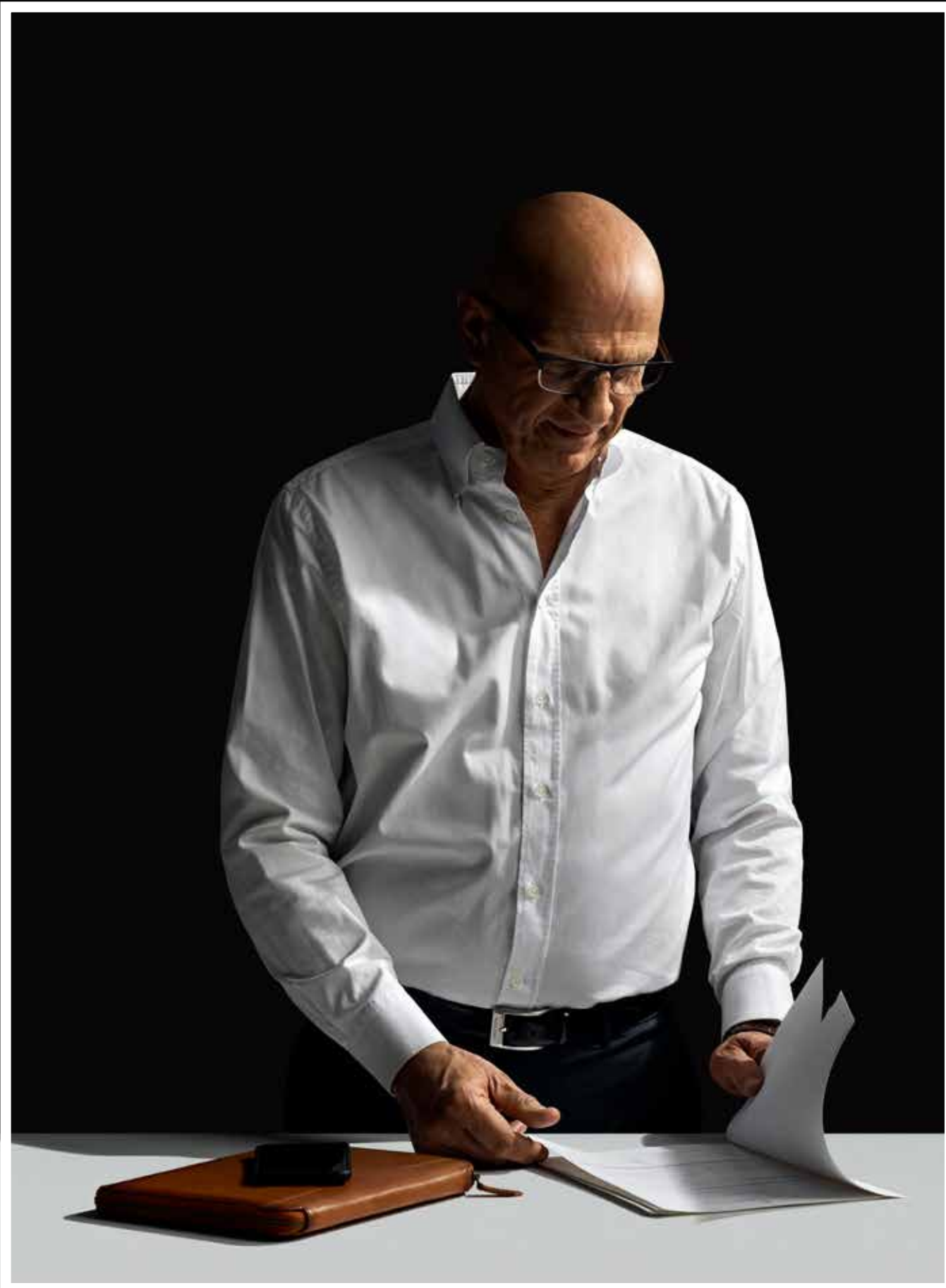
Boligen

43

Området

48

Dokumentasjon



ADVOKAT EK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de mest eksklusive eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.

Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.



Tomten

Advokat Ek har i oppdrag å selge en strandeendom bestående av 2 separate byggetomter og 1 strandparsell med store bryggearealer. Tomtene ligger tilbaketrukket, høyt og fritt mot Snarøysundet, med utsikt over sjøen og vestover mot Kolsåstoppen og Askerlandet. Spennende og utfordrende topografi med bratt terreng og til dels mye trær.

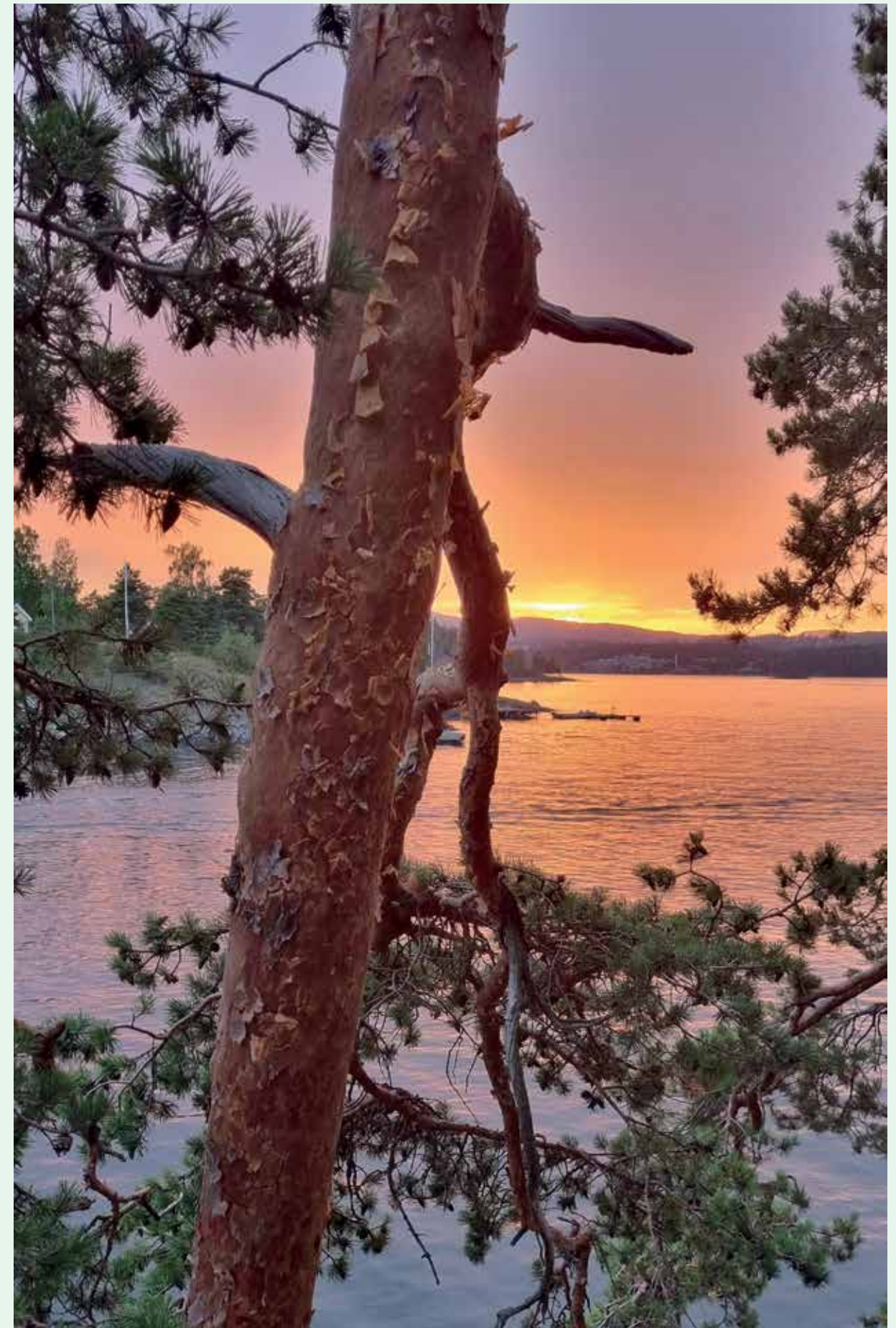
Tomtene er regulert med en byggelinjebegrensning mot sjøen (30 meter) og en BYA utnyttelse på maks 20%, og BRA skal ikke overstige 350 kvm på en enebolig.

Tomt 1 (gnr 43 bnr 767) er på 1802,3 kvm og har egen strandlinje (bratt strandareal). (Se egen salgsoppgave).

Tomt 2 (gnr 43 bnr 768) er på 1647,8 kvm. (Se egen salgsoppgave).

Strandparsellen (gnr 43 bnr 769) er på 803,7 kvm med bryggeanlegg og et strandhus. Se egen salgsoppgave).

Tomtene kan selges samlet eller hver for seg.







Ropernveien - Gnr. 43 bnr. 768

Beskrivelse

Eiendommen ligger lengst syd på Ropernveien, tilbaketrukket, høyt og fritt mot Snarøysundet, med utsikt over sjøen og vestover mot Kolsåstoppen og Askerlandet. Spennende og utfordrende topografi med bratt terreng og til dels mye trær. Tomten grenser i vest mot strandparsell med brygger og strandhus.

Bebyggelse

Garasjeuthus/anneks til bolig, bygning godkjent for riving/brenning i 2010. Kommunen har ingen søknad om bygging av garasjen på eiendommen.

Beliggenhet

Ropernveien på Snarøya i Bærum kommune er en blindvei som går nordover fra Førstveien, forbi Pans vei, svinger så sørvestover til snuplass, og går videre som gangvei østover til Førstveien igjen.

Ca. 10 min. gange til busstopp i Bruksveien (linje 31), og ca. 11 min. med bil til Lysaker stasjon.

Eiendommens historie

Veien fikk navn i 1927 etter Ropernskogen, som veien går gjennom, en bratt pynt på sørsiden av Snarøya mot Snarøysundet. Her var det bygd et tårn der man kunne rope over Snarøysundet etter båtskyss. I Snarøen Høvleris tid ble det ropt herfra til orientering for skuter i tåke. Tomtene er skilt ut fra Snarøya gård.



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-23-0032

Eiere

Peter M. L. Andreassen
Anne T. L. Andreassen

Adresse

Tomten er utskilt fra Ropernveien 21, men har ikke egen formell adresse
1367 Snarøya

Prisantydning

Kr 30 000 000,-

Totalpris

30 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

750 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 30 000 000,-))

14 800,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

765 800,- (Omkostninger totalt)

30 765 800,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betegnelse

Gnr. 43 bnr. 768 i Bærum kommune

Tomt

Eiet tomt 1647 m²

Skolekrets

Adressen sogner til Snarøya barneskole og Hundsvund ungdomsskole.

Eierform

Selveier

Boligtype

Boligtomt

Radonmåling

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad (1).

Deler av eiendommen, bnr. 769, har aktsomhetsgrad usikker (0).

Overtagelse

Etter avtale.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2022

Ikke tilgjengelig, det er kun registrert formuesverdi for bnr. 153 (avgivereiendom som har samme adresse).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tomten kan tilknyttes offentlige vann og avløpsledninger i Ropernveien, avløp må pumpes. Det må etableres et felles vann og avløpsanlegg m/pumpekum for bnr. 767 og bnr. 768. Ytterligere informasjon fås ved henvendelse til megler.

Tilknytningsgebyr

Engangsgebyr for vann og avløp, kalt tilknytningsgebyr, beregnes etter bebyggelsens areal i kvadratmeter.

Tilknytningsgebyr faktureres når igangsettelsestillatelse for tiltak blir gitt, og med betalingsfrist på 90 dager.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Kjøper må signere skjemaet "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" som gjelder for ubebygd eiendom.

Regulering

Tomtene er regulert med en byggelinjebegrensning mot sjøen (30 meter) og en BYA utnyttelse på maks 20%, og BRA skal ikke overstige 350 kvm på en enebolig.

Kommuneplaner

Id 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Delareal 1 648 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 797 m

KP Angitt Hensyn: Hensyn grønnstruktur

KP Hensynsonenavn: H540

Reguleringsplaner

Id 1996011

Navn: ROPERN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.11.2000

Delareal 797 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: SB2

Delareal 797 m

Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Delareal 848 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: B1

Delareal 2 m

Formål: Kjørevei

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Det er en rekke naturverdier langs kysten, kartlagt og registrert i forslag til Temakart for Grønnstruktur og naturverdier. Det ligger i dag hensynssover en rekke av områdene, og områdene strekker seg på tvers av en rekke boligeiendommer. Det kan potensielt bli større uante konsekvenser ved endring av formål på disse arealene, og det vises til foreslåtte bestemmelser for Naturverdier.

Tinglyste servitutter

2016/153989-3/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/153989-6/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overnevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelser.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Overført fra gnr. 43, bnr. 153 (avgivereiendom)

1924/900252-1/100 Erklæring/avtale

19.09.1924

Parsellen må ikke utparselleres i mindre tomter enn 6 mål

1924/900613-1/100 Bestemmelse om gjerde

19.09.1924

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

1925/900000-1/100 Erklæring/avtale

13.05.1925

1925/990104-1/100 Erklæring/avtale

13.05.1925

vedr. luftledninger

1941/4601-1/100 Erklæring/avtale

15.09.1941

vedr grensen

Rettigheter

Rettigheter på 3024-43/153

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/767

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-2/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/153

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-4/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/767

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-5/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen



Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglere sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig/eiendom er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen/eiendommen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim.

Meglere vederlag

For dette oppdraget er det avtalt provisjon på 1,3 % av salgssum. I tillegg skal selger betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er pr. d.d. stipulert til kr 17 456,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket påløpte utlegg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.









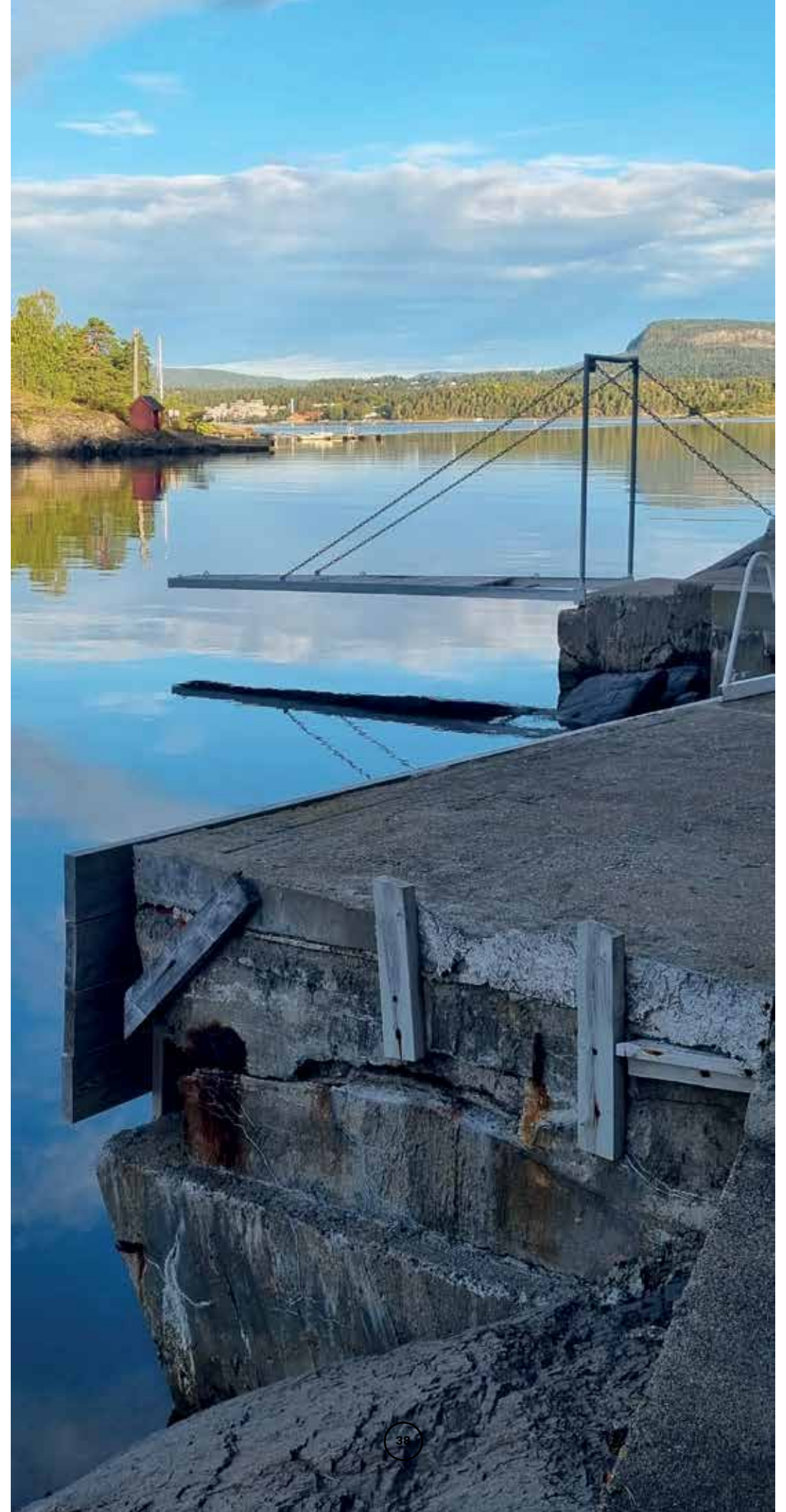


















Området

Ropernveien 21

Nabolaget Snarøya - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Bruksveien Linje 31	10 min 🚶 0.7 km
🚉 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 🚶 5.7 km
🚊 Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	11 min 🚶 5.7 km
🚶 Lysaker brygge Linje B11	12 min 🚶 5.9 km
🚶 Aker brygge Linje B1, B10, B20, B21	16 min 🚶 11.5 km

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 341 elever, 15 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Storøya skole (1-7 kl.) 431 elever, 18 klasser	10 min 🚶 3.9 km
Oksenøya skole (1-4 kl.) 278 elever, 15 klasser	10 min 🚶 4.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 23 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 🚶 6.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 🚶 8.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

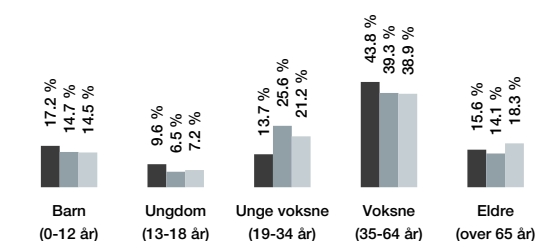
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarøya	1 891	754
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Flåkløya barnehage (0-5 år) 36 barn	2 min 🚶 0.2 km
Snarøya barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 🚶 2.5 km


Dagligvare


Spar Snarøya Post i butikk	11 min 🚶 0.8 km
Meny Fornebu Post i butikk	8 min 🚶 3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

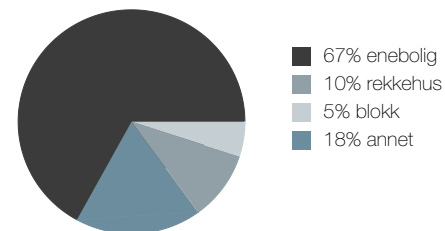
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 91/100

Sport

-  Snarøya tennisanlegg- Ballbinge/ flerbru 22 min 
Ballspill 1.6 km
-  Hundsund aktivitetsområde 24 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.7 km
-  SATS Fornebu 8 min 
-  Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM 9 min 

Boligmasse



«Et fantastisk boområde med nærhet til alt og svært mange tilbud på fritiden for alle aldre»

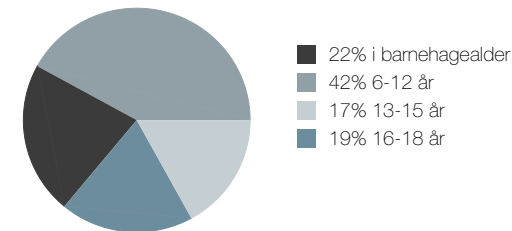
Sitat fra en lokalkjent



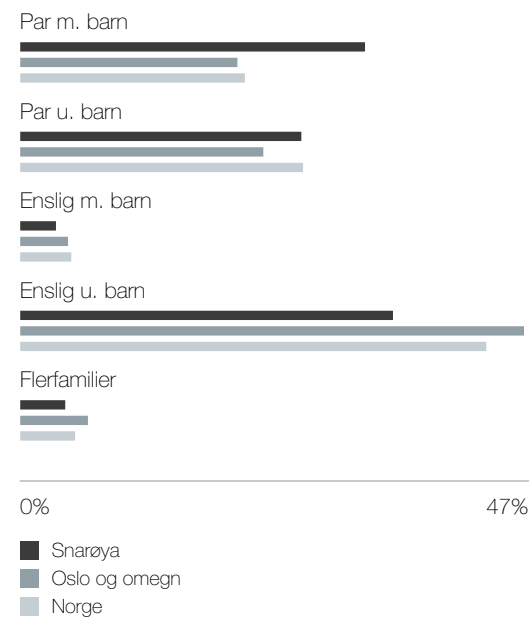
Varer/Tjenester

-  Fornebu S 8 min 
-  Apotek 1 Fornebu 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



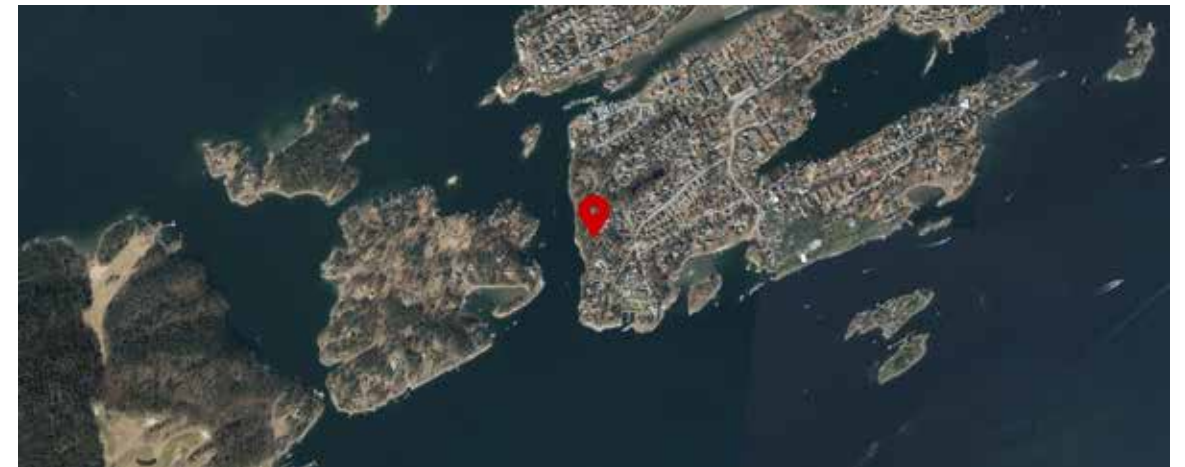
Familiesammensetning



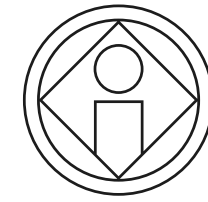
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Informasjon & vedlegg

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1647.8
Etablert dato	22.02.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	43/768
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/768
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	10.03.2016			43/768
Annen forretningstype	10.03.2016			
Fradeling av grunneiendom	15.01.2016		Tinglyst	43/153 (-1647,7), 43/768 (1647,8)
Oppmålingsforr.	10.02.2016	15/140129 TEL	25.02.2016	0219-Mnrmangler, 43/64, 43/162
Fradeling av grunneiendom	15.01.2016		Tinglyst	43/153 (-1117,7), 43/769 (1117,7)
Oppmålingsforr.	10.02.2016	15/140129 TEL	25.02.2016	0219-Mnrmangler, 43/64, 43/193, 43/767, 43/768

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6638771.63	589693.11		Ja	1647.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINTHOE LIV ULRIKKE F030467*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	ROPERNVEIEN 21 1367 SNARØYA	Bosatt (B)
ANDREASSEN PETTER M L F170370*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Huitfeldts gate 33 0253 OSLO	Bosatt (B)
ANDREASSEN ANNE T L F231173*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	MARSELIS' GATE 29 0551 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Roperneveien 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1367 SNARØYA	Kirkesogn	01060102 Fornebulandet
Grunnkrets	804 Snarøya 04	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Snarøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	17392832	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	31.05.2010
---	----------	-------------------------------------	---	------------

1: Bygning 17392832: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 31.05.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

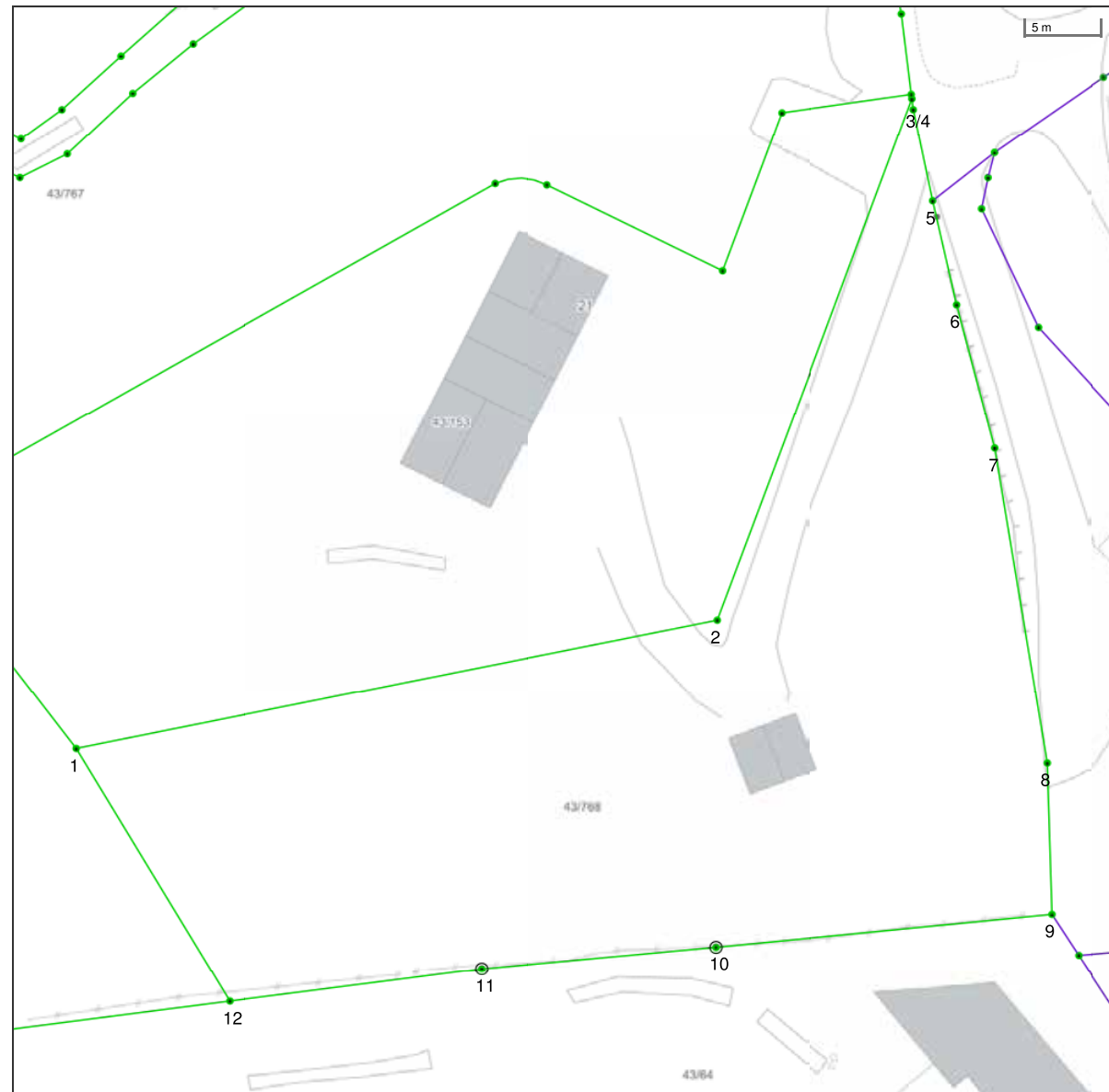
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.11.2003
Bygning godkjent for riving/brenning	31.05.2010	02.06.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Roperneveien 21	-	43/768	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 3201 - 43/768//



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

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 647,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6638771,63	Øst 589693,11

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6638780,08	589678,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,28	
2	6638790	589722,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,49	
3	6638826,23	589734,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,29	
4	6638825,48	589734,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
5	6638819,22	589736,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43	
6	6638812,12	589738,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,32	
7	6638802,31	589740,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21	
8	6638780,68	589744,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,02	
9	6638770,31	589745,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,39	
10	6638767,49	589722,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,99	
11	6638765,61	589706,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00	
12	6638762,96	589689,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,27	



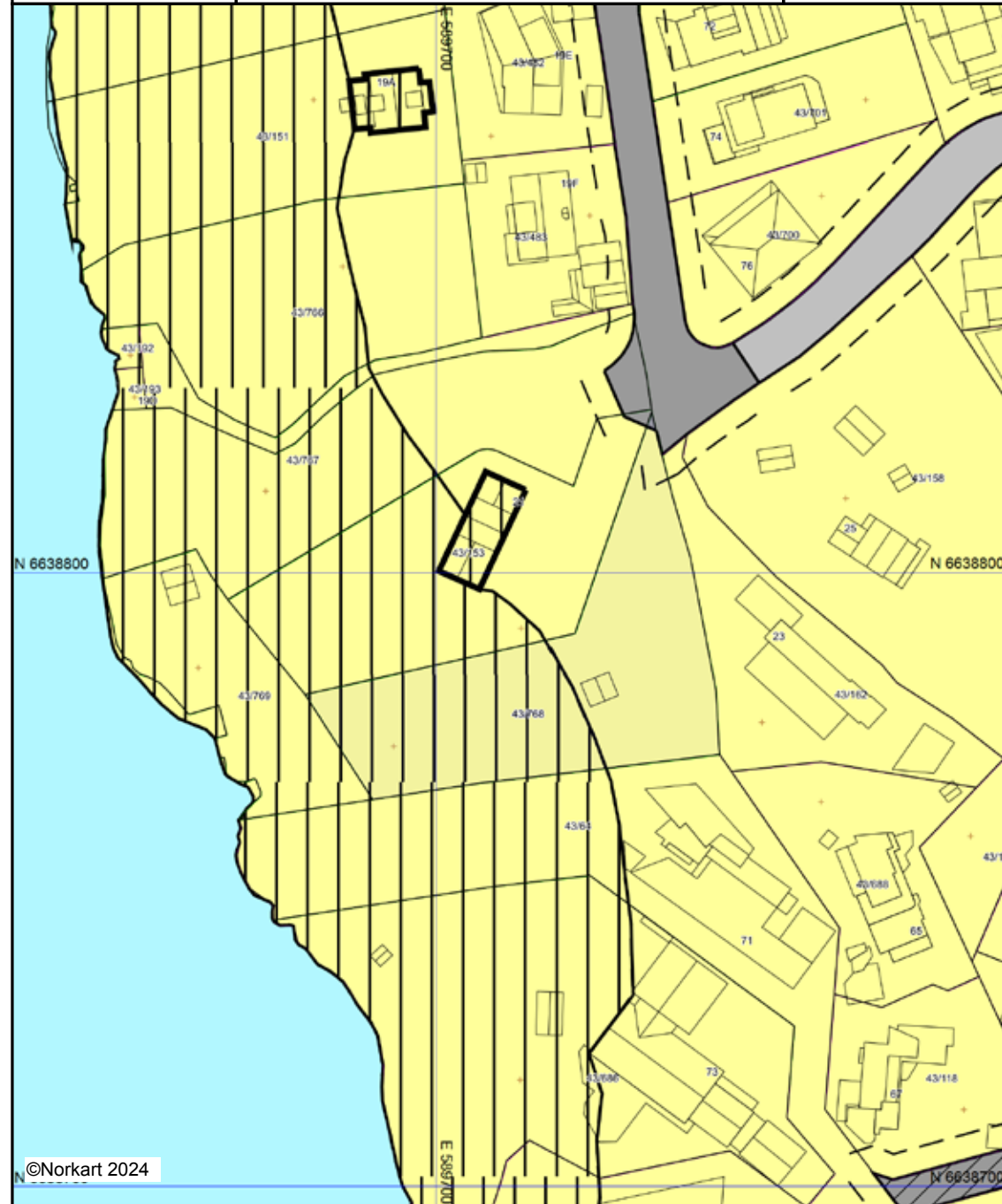
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 43/768
Adresse: Ropernveien 21
Dato: 16.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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 <= 10 cm
 - Grense < 200 cm
- Andre planobjekter**
- Grense for rikspolitiske retningslinjer
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 19)**
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 20)**
- Kjøreveg
 - Gang-/sykkeveg
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)**
- Friområde i sjø og vassdrag
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)**
- Bevaring av bygninger
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)**
- Felles avkjørsel
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)**
- Grense for bevaringsområde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
 - Byggegrense



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.01.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	768	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ropernveien 21, 1367 SNARØYA								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	Delareal 1 648 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 797 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996011 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1996011)
Navn	ROPERN

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9097/1996011.pdf
Delarealer	Delareal 797 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn SB2
	Delareal 797 m ² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 848 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 2 m ² Formål Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1996011

I medhold av § 27-2 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har miljøverndepartementet 29.11.2000 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ROPERN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1. Intensjoner

Hensikten med planen er å beskytte landskapet generelt og strandsonen spesielt, bevare områdets grønne preg med trevegetasjon og sikre at ny bebyggelse med tilhørende anlegg innordnes disse hensyn.

Verdifull vegetasjon skal søkes tatt vare på i størst mulig grad og sikres i byggeperioden

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B1-7.

§ 2. Tomtekvantiteter

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 m².

For tomannboliger skal minste tomtestørrelse være 1000 m².

Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares.

For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig.

For tomannboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boligenhet.

For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg.

Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på.

Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller tomannboliger.

§ 3. Utnyttelse.

Maksimal utnyttelse inklusive garasje skal være BRA = 350 m² for eneboliger og BRA = 500 m² tilsammen for tomannboliger.

Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20 %.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m.

I område B8 skal tomteutnyttelsen ikke overstige 15% og mønehøyden ikke overstige 7m.

Der deler av tomten utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares kan også dette tas med ved beregning av utnyttelsen.

§ 4. Parkering og adkomst

For hver bolig skal det avsettes og opparbeides garasjeplasser og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer.

Verdifulle trær kan beholdes selv om de er i strid med frisiktskravene.

§ 5. Utforming.

Bebyggelsen skal ikke markere seg unødige i forhold til landskapet og omgivelsene forøvrig.

Nybygg skal i form og størrelse tilpasses nabobebyggelse og strøkets karakter uten at de nødvendigvis skal fremstå som direkte kopier av disse.

Nybygg som plasseres som nabo til bevaringsverdig bygning skal i form og størrelse tilpasses karaktertrekkene i det bevaringsverdige huset.

Med form menes høyde, takform, takutspring, fasadeutforming, materialvalg og ytre karakter. Ved søknad om byggetillatelse skal det kreves oppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Uthus/garasjer må tilpasses hovedhuset med hensyn til utforming.

§ 6. Utomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 som skal vise:

- bebyggelsens plassering og høydeplassering

- parkeringsplasser og avkjørsel

- oppholdsarealer og arealer for lek

- trær som bevares og trær som må fjernes på grunn av byggetiltaket samt eventuell nyplanting.

Planen skal redegjøre for eksisterende terreng og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal illustreres med representative snitt.

FRIOMRÅDER

§ 7. Offentlige friområder F1 og F5.

Områdene skal benyttes som rekreasjonsområder for allmennheten.

Som hovedregel skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av nye bygninger, brygger, støttemurer og gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Eksisterende badehus, brygger og båtfortøyningsmuligheter tillates beholdt i det omfang de har idag.

Det tillates rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre allmennhetens bruk av områdene.

§8. Offentlige friområder F2-4.

Områdene skal benyttes til gangstier for allmenheten. Det tillates rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre fremkommeligheten for gående. Forøvrig skal eksisterende terreng- og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 9. Friområde i sjø. FS.

Nye oppfyllinger, bygninger e.l. tillates ikke.

Brygger tillates oppført i det omfang som er nevnt i §13.

Eksisterende, godkjente bøyeplasser tillates opprettholdt.

Nye bøyer tillates ikke.

§ 10. Badeområde. FB.

Motorisert ferdsel tillates ikke.

Nye oppfyllinger, brygger, bygninger, fortøyningsbøyer e.l. tillates ikke.

SPESIALOMRÅDER

§ 11. Privat småbåthavn. PSB.

I områdene tillates lagt ut brygger for fortøyning av småbåter.
Oppfylling er ikke tillatt.

§ 12. Spesialområde bevaring av bygninger. BV.

Bygninger som er skravert på planen skal bevares.
Ved ombygging eller modernisering skal eksteriøret holdes mest mulig uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Alle søknadspliktige bygningsarbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før arbeidene påbegynnes.

§ 13. Spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares. SB1-4 .

Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av en byggetomt.
Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Det kan tillates en brygge pr.eiendom. Bryggen skal være maks 5,0m lang og med bredde inntil 2,5m. Bryggen skal gå maks 2,5m ut over strandlinjen målt fra middelvannstand. Overkant av bryggen skal være maks. 1,5m over middelvannstand. Bryggen skal ligge min. 4,0m fra nabogrensen.

På brygger tillates en utligger på maks bredde 0,5m og maks lengde 5,0m.

Ved utparsellering av nye eiendommer skal det ikke bygges separate brygger, men parsellene må ha felles brygge med hovedbølet.

Bryggene skal utføres i lett trekonstruksjon med en nøktern utforming.

Deler av spesialområdet kan fradeles som del av tilliggende boligtomt der bygninger, adkomst, parkering og andre inngrep forutsettes plassert utenfor spesialområdet.
Spesialområdet inngår da ved beregningen av tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.

§ 14. Spesialområde/naturvernområde SN1.

Området skal bevares slik det ligger i dag.

Skjøtsel av området skal skje i samsvar med skjøtelsesplan utarbeidet av natur- og idrettsforvaltningen i Bærum kommune.

All vegetasjon skal bevares.

Oppføring av bygninger, støttemurer, graving og fylling etc. er ikke tillatt.

Området skal være åpent for allmenn ferdsel.

FELLESAREALER.

§ 15. Fellesareal. FA1.

Området er felles oppholds- og lekeareal for Roperneveien 15b og c.

Innenfor fellesarealet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen.
Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Det kan oppføres brygge etter betingelsene beskrevet i §13.

§ 16. Felles avkjørsel. FA2.

FA2 er felles avkjørsel for Gnr.43 bnr. 63, 118, 564 og 565.

§ 17. Felles avkjørsel. FA3.

FA3 er felles avkjørsel, parkering og gangareal for Fyrstveien 89, 91, 95, 97,99 og 103.

§ 18. Fellesareal. FA4.

Området er felles båthus for B7.

Innenfor fellesarealet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

§ 19. Privat småbåtanlegg. PSA1-2.

Områdene tillates brukt til opplag og reparasjon av småbåter.

Nye bygninger, tilbygg eller påbygg tillates ikke.

ANDRE BESTEMMELSER.

§ 20. Kommunaltekniske anlegg.

Som en oppfølging av reguleringsplanen skal det utarbeides plan for offentlige vann- og avløpsledninger.

Ny bebyggelse skal knyttes til de offentlige ledninger på en slik måte at terrenginnngrepene blir så små som mulig.

oooOooo

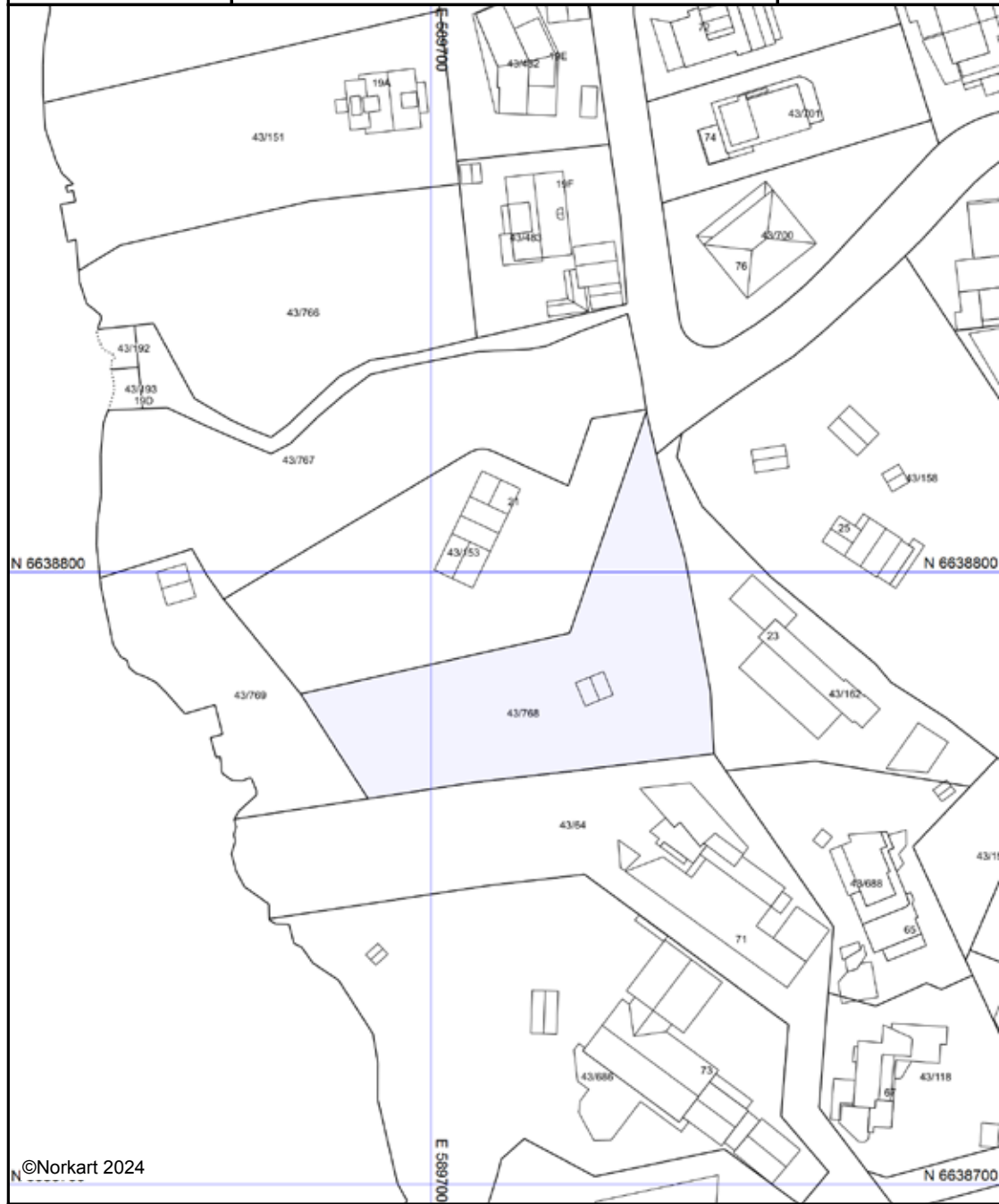


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/768
Adresse: Ropernveien 21
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.

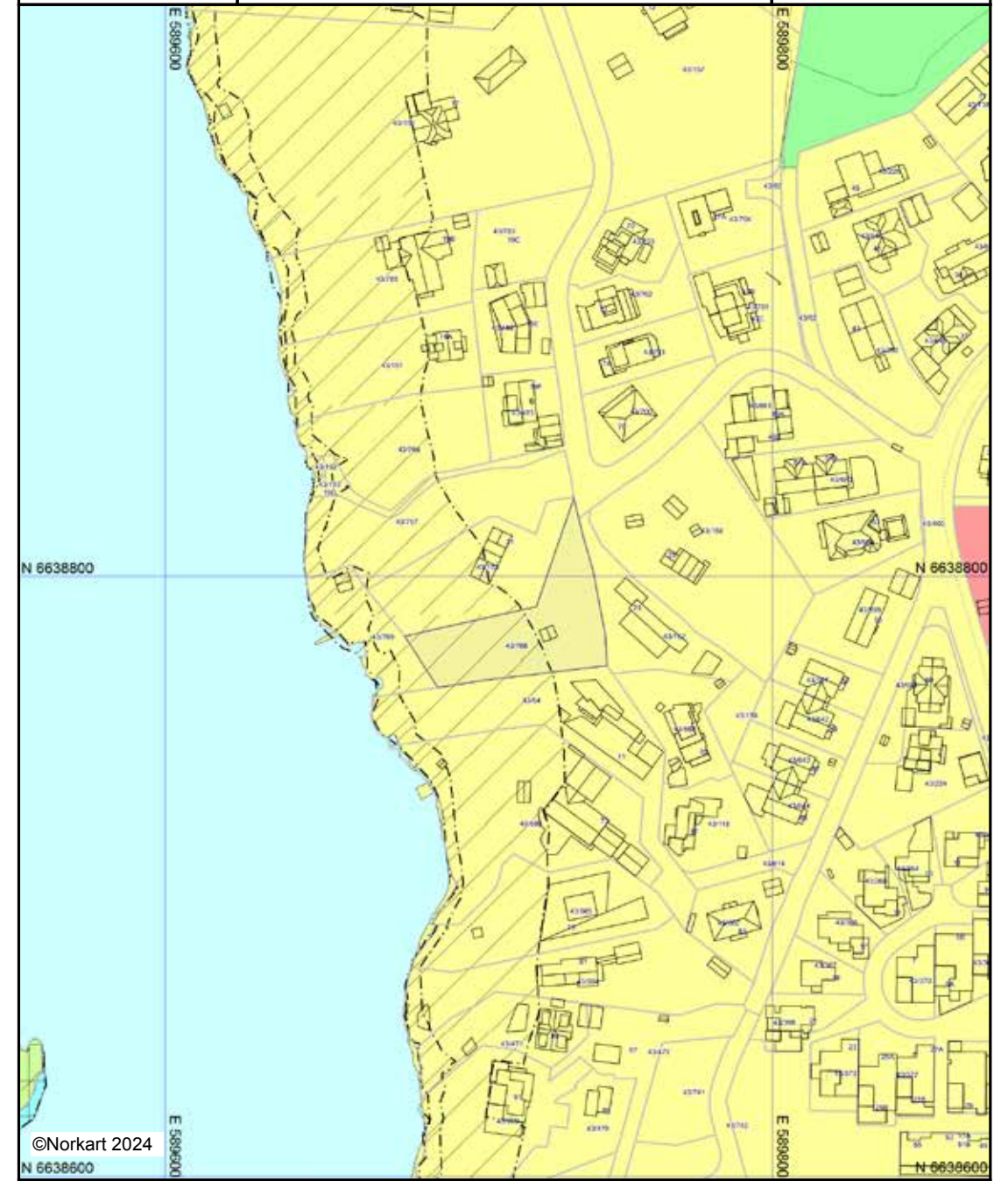


Kommuneplankart

Eiendom: 43/768
Adresse: Ropernveien 21
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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 (PBL2)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Naturområde - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Naturområde vann - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Forbudsgrense sjø
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	Ferdse (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)	28
37.	Hensynssone kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39.	Hensynssone grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssone 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 samfunnservice 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 miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

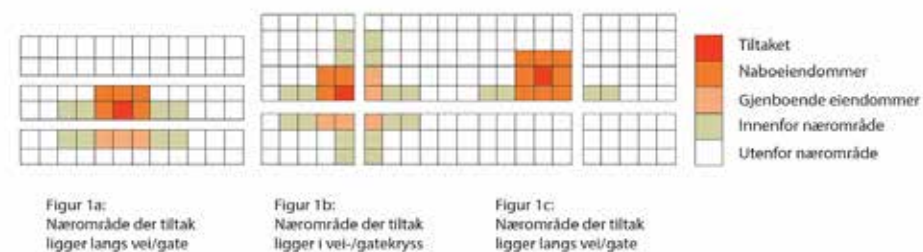
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 nærrområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærrområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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 områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
 - Arealene ikke være støytsatt, 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/høyt verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legges 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/høyt 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/høyt 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 åssilhouetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legges 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 landskapstilpassning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal 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 gjennomskiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig 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 grønnsstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnsstruktur, 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. Grønnsstruktur 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 grønnsstruktur 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 grønnsstruktur og naturmangfold,

12

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 Grønnsstruktur 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

13

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 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan. Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og 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 ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere 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

- Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- 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)

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

18

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- 20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- 20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

19

- 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

- 25.6. **Gul sone - 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 tilfredsstillende.

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 (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfalls løsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfalls løsning 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 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

34. Ferdsl (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 ivare tatt.

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 grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggt teknisk 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 **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

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

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

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

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:
- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter 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.



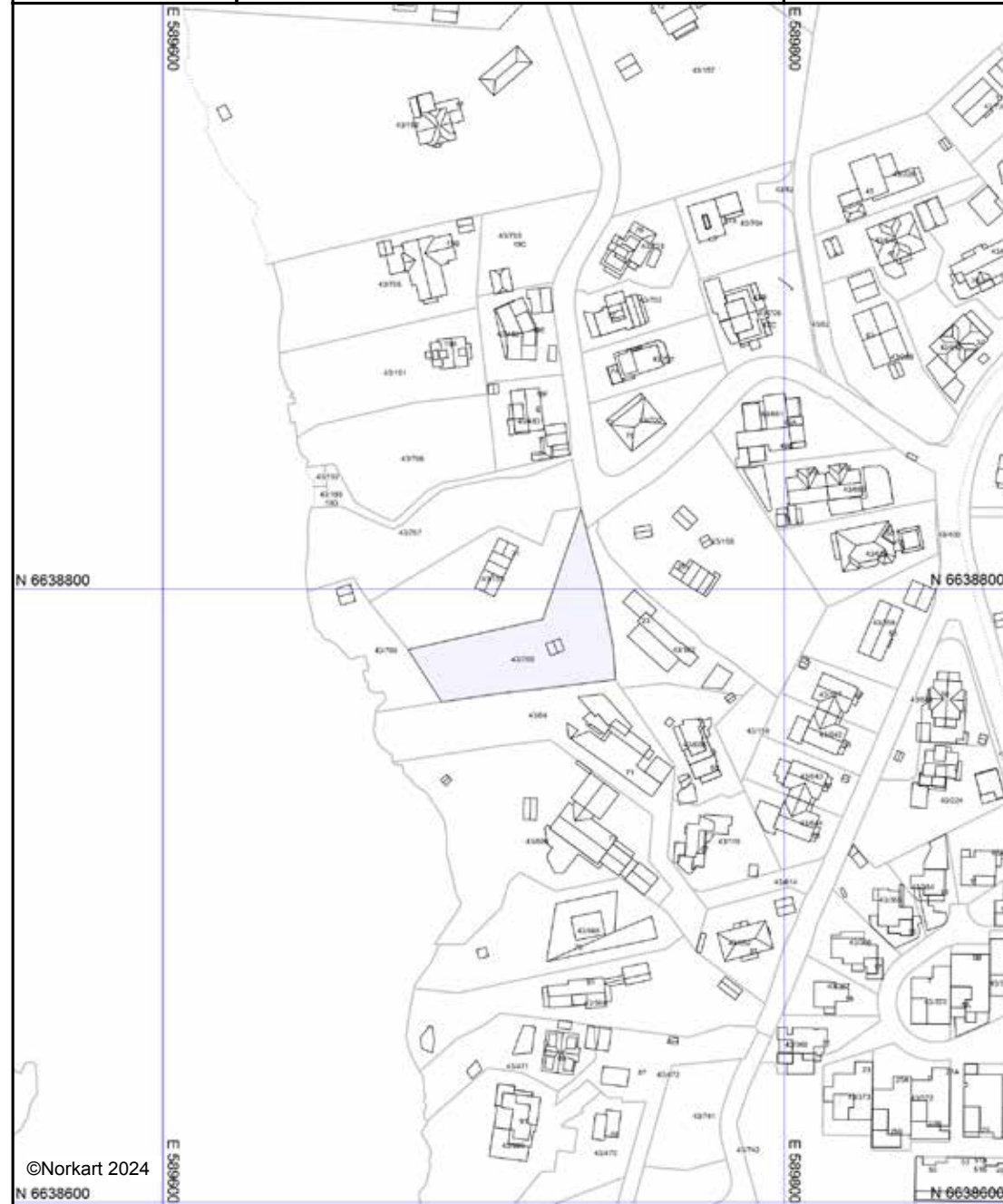
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 43/768
Adresse: Ropernveien 21
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kulturminnerapport

NORKART

Eiendom	3201 43/768		
Utskriftsdato	16.01.2024	Antall datasett	5

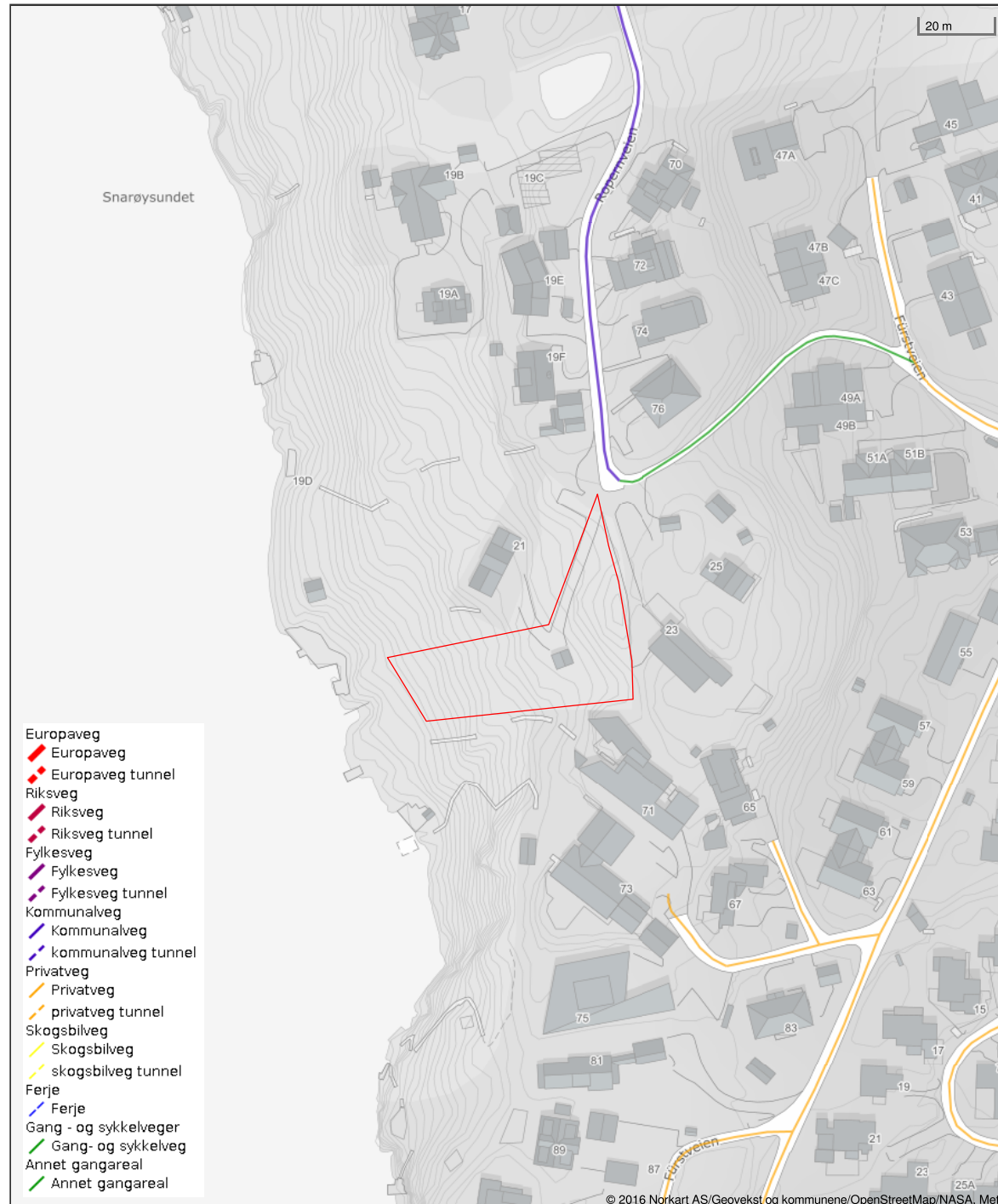
0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

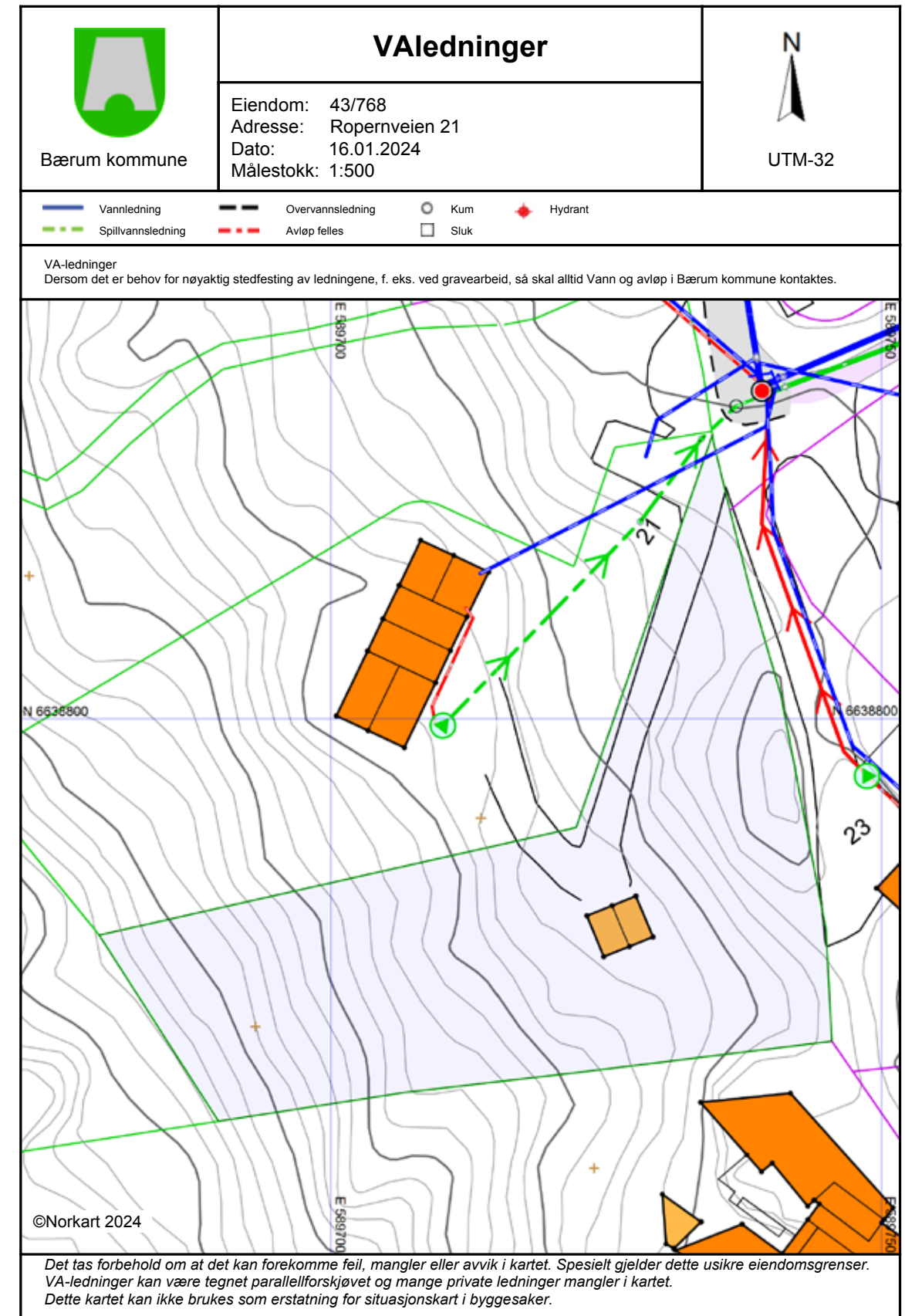
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 43/768//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Områdeanalyse

Eiendom	3201 43/768		
Utskriftsdato	12.02.2024	Antall datasett	94

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.

12 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 100-meter belte kyst 1 FKB-AR5 1 Løsmasser N50/N250 1 Mulighet for marin leire 1 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks 1 Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> 1 FKB Tiltak 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder 1 Marin grense 1 Naturtyper i Norge - landskap 1 Radon 1 Verneplan for vassdrag |
|---|--|

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybde data ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-bane ✓ Flomsone ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Markagrensa ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13 ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høst/vinterbeite årstidsbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite ✓ Skredfaresoner ✓ Statens vegvesens kvikkleire data ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Trafikkmengde ✓ Tur- og friluftsruter ✓ Vannforekomster ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrrbar jord ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Foreslåtte naturvernomsråder ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Låssettingsplasser ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturvernomsråder ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonspropriasjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinkonspropriasjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Utvalgte naturtyper ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✓ Vernskog ✓ Vindkraft |
|--|---|

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

- 100-metersbelte kyst
- 100m belte kyst

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
AndreTiltak	godkjent	-	-	-

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Skog
	Hav
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.02.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

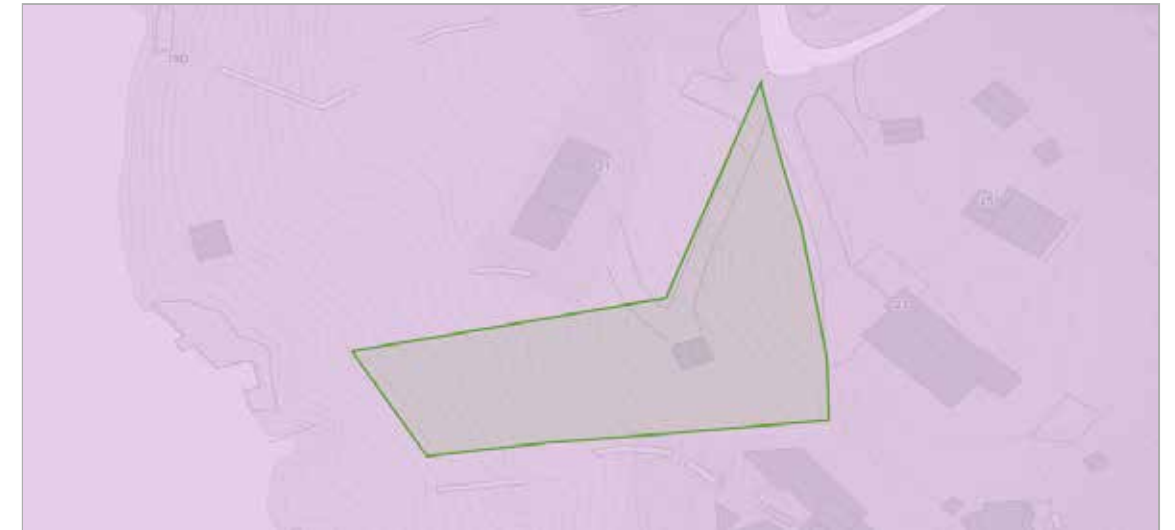
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Ropern	strandsonerMedTilhørendeSjøOgVassdrag	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015432)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.02.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

 Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.02.2024
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

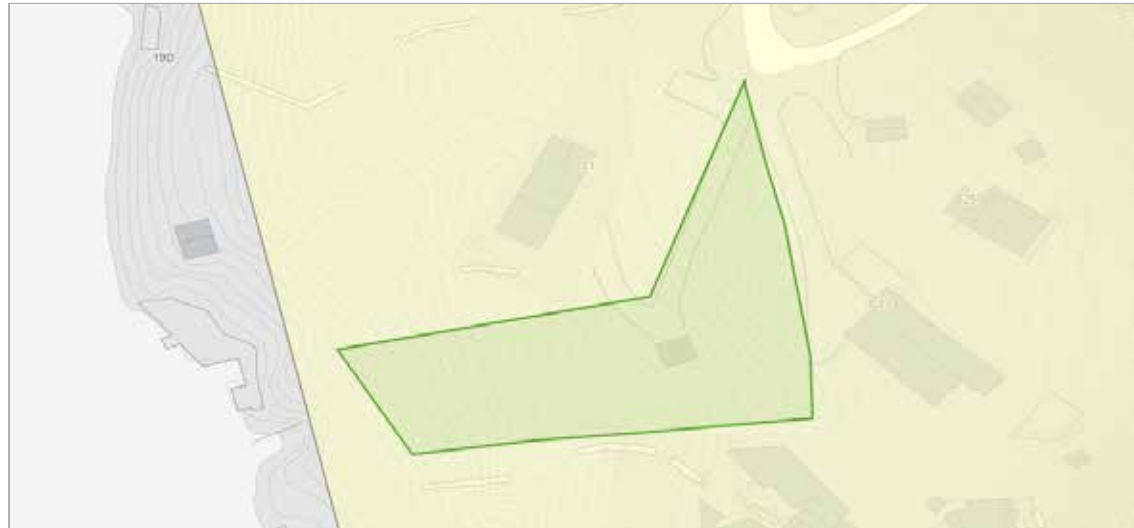
Navn	Kartlegger	År
Snarøysundet	Norconsult AS	2020

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Høy lokalitetskvalitet	Kalkfuruskog	god	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010048322)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, 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/m³, 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Tegnforklaring

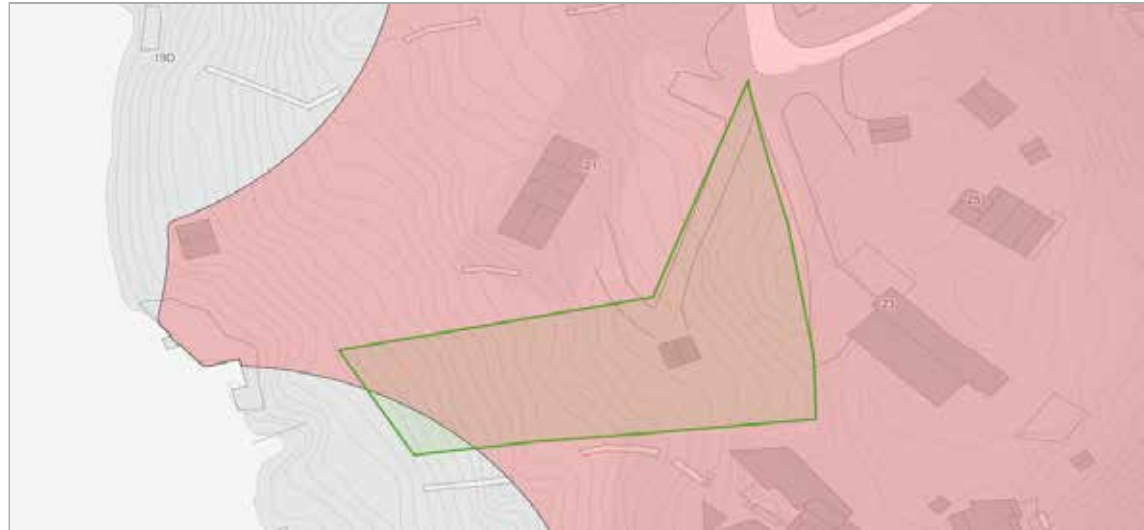
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	05.02.2024
--------------	------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

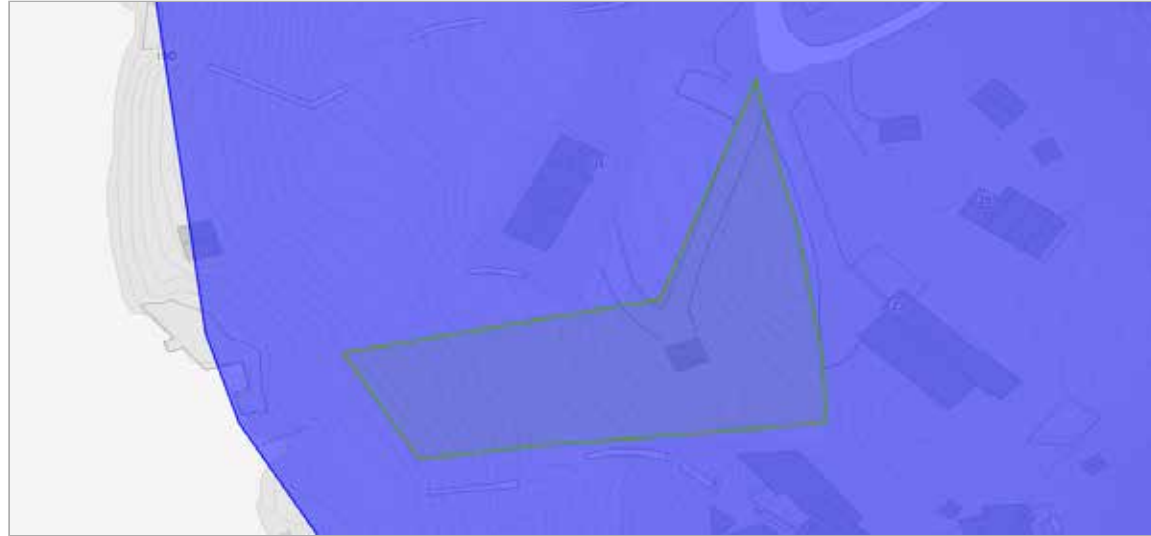
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1043169	270.451193051

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434Doknr: 153989 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 153, gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) og gnr. 43 bnr. 768 (søndre parsell) i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg og senere eiere, følgende gjensidige rettigheter på eiendommene:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over ovennevnte eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
- Vi forplikter oss i fellesskap til å reparere og vedlikeholde fellesledningene, slik at de til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
- Etablere gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Oslo den 2/2-16

[Handwritten signature]
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

[Handwritten signature] PETER MARCUS L. ANDREASSEN
[Handwritten signature] ANNE THERESE L. ANDREASSEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN

[Redacted signature]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434Doknr: 154049 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 43 bnr. 483, gnr. 43 bnr. 482 og gnr. 43 bnr. 151 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Oslo den 02.02.2016

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN

[Handwritten signature] ANNE THERESE L. ANDREASSEN
[Handwritten signature] PETER MARCUS L. ANDREASSEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN

[Handwritten signature]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 6 300	Kr 9 800	Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

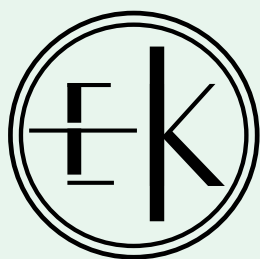
**Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2**

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60

RV

BNR. 767



Ropernveien | Gnr 43 Bnr 767

INNHOLD

6

Megler

7

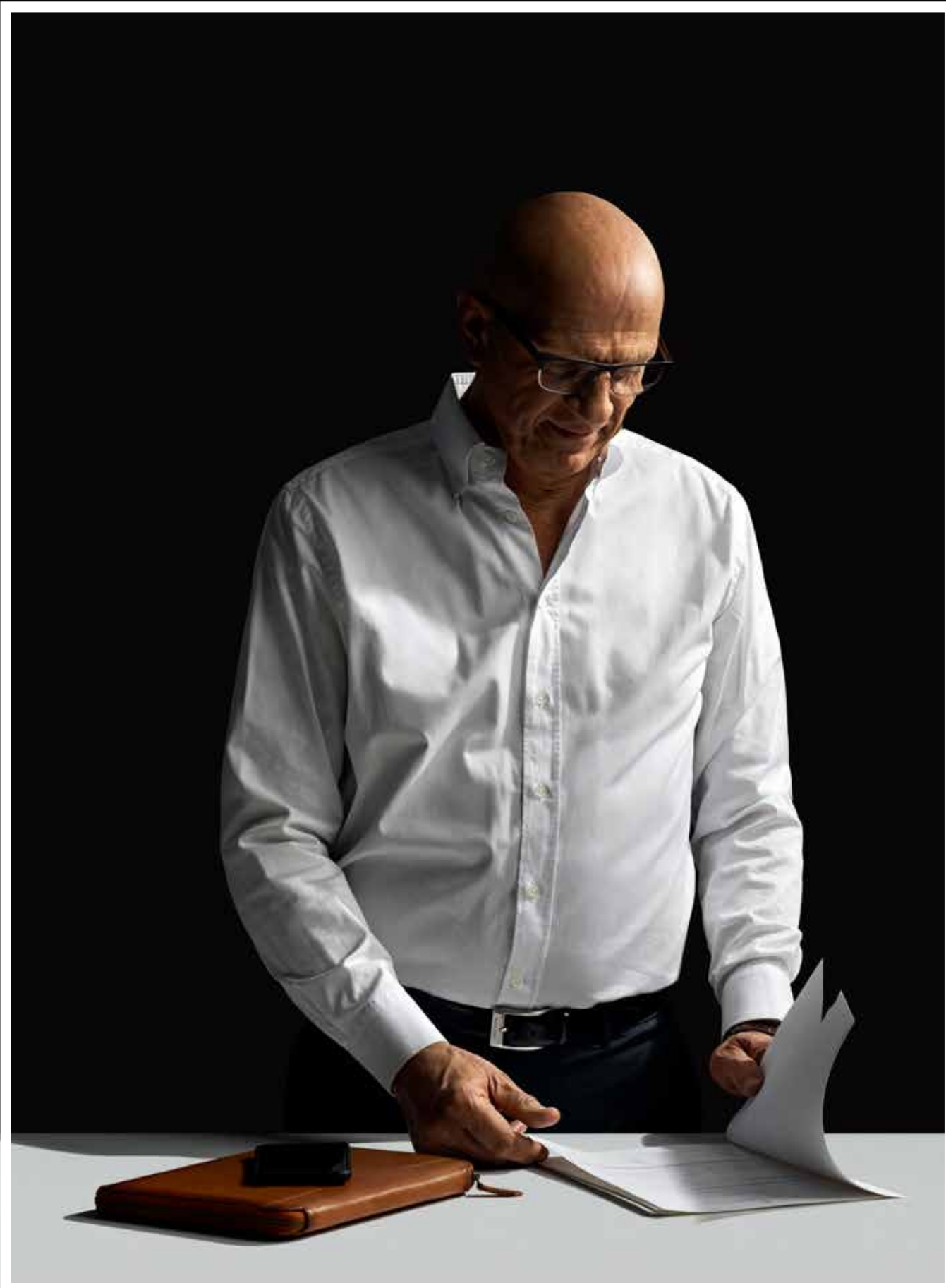
Boligen

19

Området

24

Dokumentasjon



ADVOKATEK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de mest eksklusive eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.

Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.



Tomten

Strandeiendom på Snarøyas vestsida på 1802 kvm beliggende tilbaketrukket, høyt og fritt mot Snarøysundet. Sydvestvestvendt utsikt over sjøen og vestover mot Kolsåstoppen og Askerlandet. Tomten har egen strandlinje og en spennende og utfordrende topografi med bratt terreng, svaberg og til dels mye trær.

Advokat Ek har også for salg en nabotomt (gnr 43 bnr 768) på 1647,8 kvm, og en Strandparsell (gnr 43 bnr 769) på 803,7 kvm med bryggeanlegg og et strandhus.

Se separate salgsoppgaver for disse eiendommene..



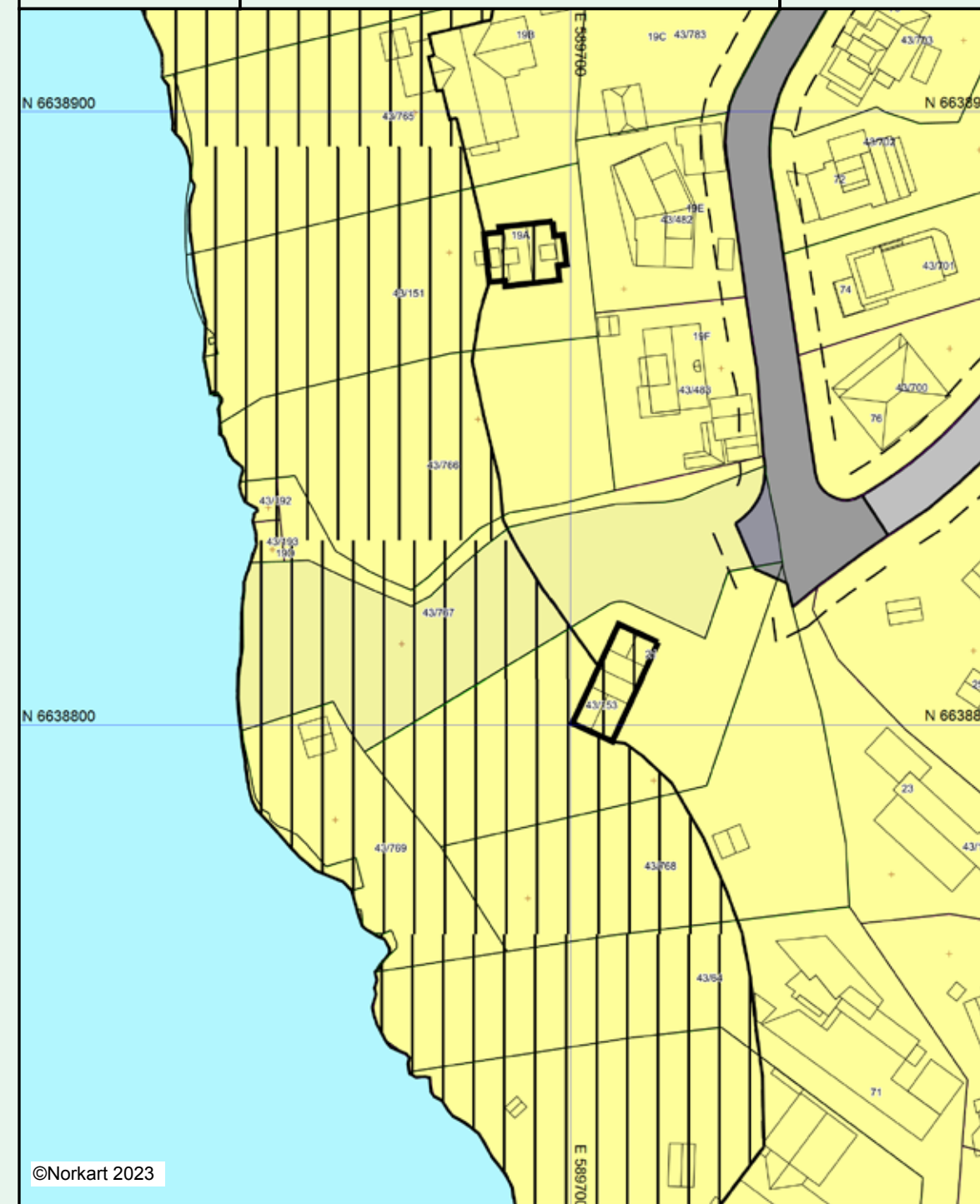
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 43/767
Adresse:
Dato: 01.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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





Ropernveien - Gnr. 43 bnr. 767

Beskrivelse

Beliggende tilbaketrukket, høyt og fritt mot Snarøyasundet med utsikt over sjøen og vestover mot Kolsåstoppen og Askerlandet. Tomten har en spennende og utfordrende topografi med bratt terreng og til dels mye trær. Egen strandlinje. Tomten grense i nord mot friområde (adkomst til fellesbrygge) og er regulert med en byggelinjebegrensing mot sjøen (30 meter) og en BYA utnyttelse på maks 20% og BRA skal ikke overstige 350 kvm på en enebolig.

For tomt 2, (gnr 43 bnr 768) og strandsparsell (gnr 43 bnr 769) se egne salgsoppgaver.

Tomtene kan selges samlet eller hver for seg.

Beliggenhet

Ropernveien på Snarøya i Bærum kommune er en blindvei som går nordover fra Furstveien, forbi Pans vei, svinger så sørvestover til snuplass, og går videre som gangvei østover til Furstveien igjen.

Ca. 10 min. gange til busstopp i Bruksveien (linje 31), og ca. 11 min. med bil til Lysaker stasjon.

Eiendommens historie

Veien fikk navn i 1927 etter Ropernskogen, som veien går gjennom, en bratt pynt på sørsiden av Snarøya mot Snarøysundet. Her var det bygd et tårn der man kunne rope over Snarøysundet etter båtskyss. I Snarøen Høvleris tid ble det ropt herfra til orientering for skuter i tåke. Tomtene er skilt ut fra Snarøya gård.



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-23-0031

Eiere

Anne T. L. Andreassen
Peter M. L. Andreassen

Adresse

Tomten er utskilt fra Ropernveien 21, men har ikke egen formell adresse
1367 Snarøya

Prisantydning

Kr 32 000 000,-

Totalpris

32 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

800 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 32 000 000,-))

14 800,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

815 800,- (Omkostninger totalt)

32 815 800,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betegnelse

Gnr. 43 bnr. 767 i Bærum kommune

Tomt

Eiet tomt 1802 m²

Skolekrets

Adressen sogner til Snarøya barneskole, og Hundsvund ungdomsskole.

Eierform

Selveier

Boligtype

Boligtomt

Radonmåling

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad (1).

Overtagelse

Etter avtale.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2022

Ikke tilgjengelig, det er kun registrert formuesverdi for bnr. 153 (avgivereiendom som har samme adresse).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tomten kan tilknyttes offentlige vann og avløpsledninger i Ropernveien, avløp må pumpes. Det må etableres et felles vann- og avløpsanlegg m/pumpekum for bnr. 767 og bnr. 768. Ytterligere informasjon fås ved henvendelse til megler.

Tilknytningsgebyr

Engangsgebyr for vann og avløp, kalt tilknytningsgebyr, beregnes etter bebyggelsens areal i kvadratmeter. Tilknytningsgebyr faktureres når igangsettelsestillatelse for tiltak blir gitt, og med betalingsfrist på 90 dager.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Kjøper må signere skjemaet "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" som gjelder for ubebygd eiendom.

Regulering

Tomten er regulert med en byggelinjebegrensning (30 meter) mot sjøen og en BYA utnyttelse på maks 20%, og BRA skal ikke overstige 350 kvm på en enebolig.

Kommuneplan

Id: 202101

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Delareal 177 m

KP Angitt Hensyn: Bevaring naturmiljø

KP Hensynsonenavn: H560

Delareal 1 802 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 103 m

KP Angitt Hensyn: Hensyn grønnstruktur

KP Hensynsonenavn: H540

Reguleringsplaner

Id: 1996011

Navn: ROPERN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.11.2000

Delareal 1 103 m

Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Delareal 59 m

Formål: Kjørevei

Delareal 1 103 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: SB2

Delareal 640 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: B1

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tinglyste servitutter

2016/153989-2/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/153989-5/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/154049-2/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:43 Bnr:483

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/154049-3/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:482

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/154049-4/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:151

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overnevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelser.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Overført fra gnr. 43, bnr. 153 (avgivereiendom)

1924/900252-1/100 Erklæring/avtale

19.09.1924

Parsellen må ikke utparselleres i mindre tomter enn 6 mål

1924/900613-1/100 Bestemmelse om gjerde

19.09.1924

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

1925/900000-1/100 Erklæring/avtale
13.05.1925

1925/990104-1/100 Erklæring/avtale
13.05.1925
vedr. luftledninger

1941/4601-1/100 Erklæring/avtale
15.09.1941
vedr grensen

Rettigheter

Rettigheter på 3024-43/153

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/768

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-3/200 Best. om vann/kloakkledn.

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/153

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-4/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:768

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-43/768

Rettigheter i eiendomsrett

2016/153989-6/200 Bestemmelse om veg

22.02.2016

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:153

rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:43 Bnr:767

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen



Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglere sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig/eiendom er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype/eiendom. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim.

Meglere vederlag

For dette oppdraget er det avtalt provisjon på 1,3 % av salgssum. I tillegg skal selger betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er pr. d.d. stipulert til kr 17 456,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket påløpte utlegg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.



Området

Ropernveien 21

Nabolaget Snarøya - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Bruksveien Linje 31	10 min 🚶 0.7 km
🚉 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 🚉 5.7 km
🚊 Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	11 min 🚉 5.7 km
🚶 Lysaker brygge Linje B11	12 min 🚉 5.9 km
🚶 Aker brygge Linje B1, B10, B20, B21	16 min 🚉 11.5 km

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 341 elever, 15 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Storøya skole (1-7 kl.) 431 elever, 18 klasser	10 min 🚶 3.9 km
Oksenøya skole (1-4 kl.) 278 elever, 15 klasser	10 min 🚶 4.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 23 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 🚶 6.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 🚶 8.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

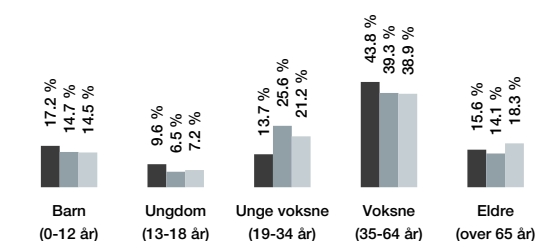
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarøya	1 891	754
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Flåkløya barnehage (0-5 år) 36 barn	2 min 🚶 0.2 km
Snarøya barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 🚶 2.5 km


Dagligvare


Spar Snarøya Post i butikk	11 min 🚶 0.8 km
Meny Fornebu Post i butikk	8 min 🚶 3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

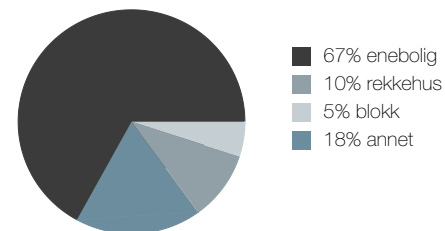
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 91/100

Sport

-  Snarøya tennisanlegg- Ballbinge/ flerbru 22 min 
Ballspill 1.6 km
-  Hundesund aktivitetsområde 23 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.7 km
-  SATS Fornebu 8 min 
-  Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM 9 min 

Boligmasse



«Et fantastisk boområde med nærhet til alt og svært mange tilbud på fritiden for alle aldre»

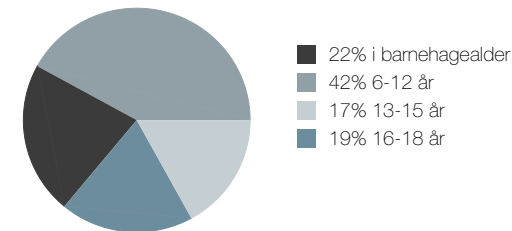
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

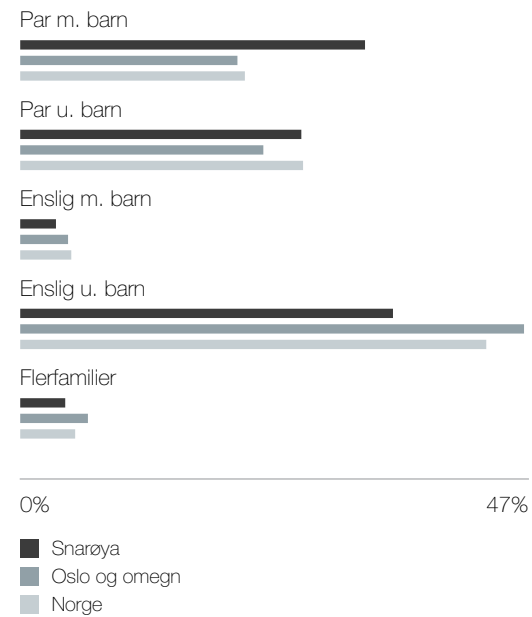
Varer/Tjenester

-  Fornebu S 8 min 
-  Apotek 1 Fornebu 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

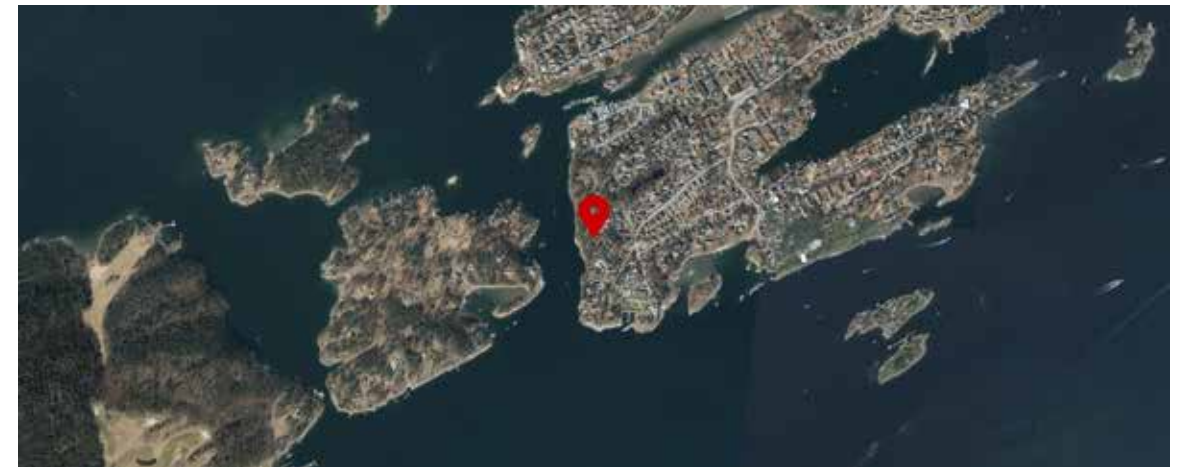


Familiesammensetning

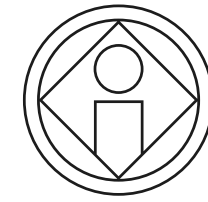


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Informasjon & vedlegg

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1802.3
Etablert dato	22.02.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.05.2018	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/767
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	15.05.2018			43/767
Annen forretningstype	15.05.2018			
Arealoverføring	24.04.2018	18/6872 AFJ	Tinglyst	43/767 (314,1), 43/769 (-314)
Oppmålingsforr./arealoverf.	27.04.2018		05.05.2018	
Endre egenskaper	10.03.2016			43/767
Annen forretningstype	10.03.2016			
Fradeling av grunneiendom	15.01.2016		Tinglyst	43/153 (-1488,3), 43/767 (1488,2)
Oppmålingsforr.	10.02.2016	15/140129 TEL	25.02.2016	0219-Mnrmangler
Fradeling av grunneiendom	15.01.2016		Tinglyst	43/153 (-1117,7), 43/769 (1117,7)
Oppmålingsforr.	10.02.2016	15/140129 TEL	25.02.2016	0219-Mnrmangler, 43/64, 43/193, 43/767, 43/768

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6638813.18	589672.53		Ja	1802.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN LIV U LINTHOE F030467*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	ROPERNVEIEN 21 1367 SNARØYA	Bosatt (B)
ANDREASSEN PETTER M L F170370*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Huitfeldts gate 33 0253 OSLO	Bosatt (B)
ANDREASSEN ANNE T L F231173*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	MARSELIS' GATE 29 0551 OSLO	Bosatt (B)

Eiendomskart for eiendom 3024 - 43/767//



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

- | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - omvistet | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktv | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊕ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊞ Grensepunkt - ror |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrænse - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 802,30 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6638813,18 Øst 589672,53

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6638826,53	589734,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	
2	6638825,04	589725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,94	
3	6638814,07	589722,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,60	
4	6638819,67	589709,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,29	
5	6638819,68	589706,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	3,56
6	6638795,55	589666,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,68	
7	6638803,77	589661,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69	49,81
8	6638799,04	589646,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,57	
9	6638801,25	589646,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,22	
10	6638804,36	589645,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,13	
11	6638807,67	589646,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
12	6638810,97	589646,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
13	6638812,6	589646,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
14	6638819,11	589646,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,51	
15	6638824,34	589647,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,25	
16	6638826,41	589647,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
17	6638826,65	589653,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
18	6638826,82	589657,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,97	
19	6638825,98	589659,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
20	6638823,97	589663,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,72	
21	6638821,7	589668,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,55	
22	6638819,31	589674,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
23	6638821,02	589677,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,61	
24	6638825,31	589681,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	
25	6638828,8	589685,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,33	
26	6638832,24	589690,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,62	
27	6638833,86	589697,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
28	6638835,99	589707,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
29	6638836,36	589715,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,12	
30	6638836,89	589718,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	

31	6638839,21	589723,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81
32	6638842,17	589731,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,36
33	6638832,03	589733,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,37



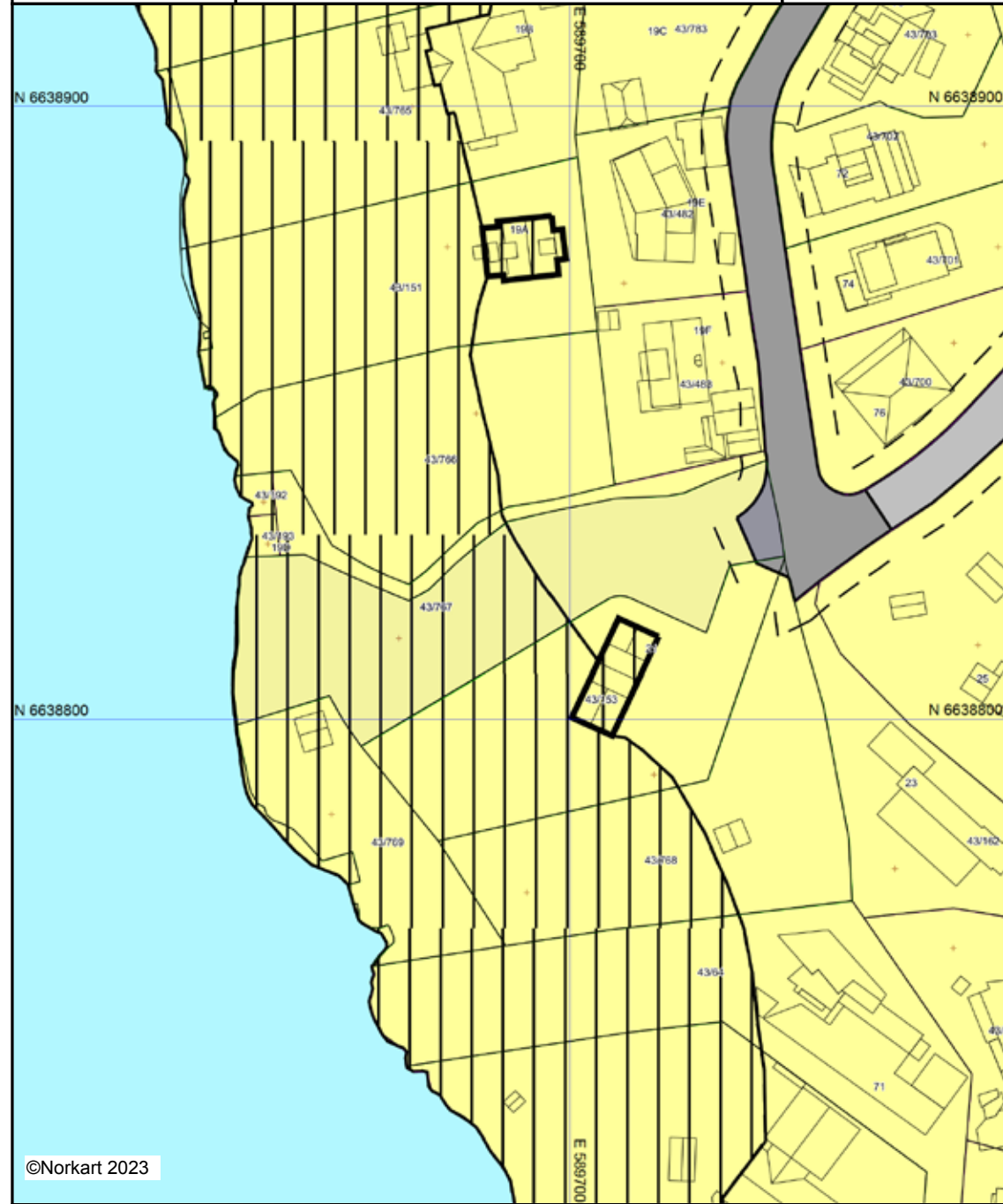
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 43/767
Adresse:
Dato: 01.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 20)

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 21)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkeveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL1985 § 26)

- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.12.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	767	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	<p>Delareal 177 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560</p> <p>Delareal 1 802 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 1 103 m² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996011 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1996011)
-----------	---

Navn	ROPERN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9097/1996011.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 103 m² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon</p> <p>Delareal 59 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 1 103 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn SB2</p> <p>Delareal 640 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1</p>

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1996011

I medhold av § 27-2 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har miljøverndepartementet 29.11.2000 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ROPERN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1. Intensjoner

Hensikten med planen er å beskytte landskapet generelt og strandsonen spesielt, bevare områdets grønne preg med trevegetasjon og sikre at ny bebyggelse med tilhørende anlegg innordnes disse hensyn.

Verdifull vegetasjon skal søkes tatt vare på i størst mulig grad og sikres i byggeperioden

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B1-7.

§ 2. Tomtekvantiteter

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 m².

For tomannboliger skal minste tomtestørrelse være 1000 m².

Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares.

For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig.

For tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boligenhet.

For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg.

Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på.

Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.

§ 3. Utnyttelse.

Maksimal utnyttelse inklusive garasje skal være BRA = 350 m² for eneboliger og BRA = 500 m² tilsammen for tomannsboliger.

Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20 %.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m.

I område B8 skal tomteutnyttelsen ikke overstige 15% og mønehøyden ikke overstige 7m.

Der deler av tomten utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares kan også dette tas med ved beregning av utnyttelsen.

§ 4. Parkering og adkomst

For hver bolig skal det avsettes og opparbeides garasjeplasser og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer.

Verdifulle trær kan beholdes selv om de er i strid med frisiktskravene.

§ 5. Utforming.

Bebyggelsen skal ikke markere seg unødige i forhold til landskapet og omgivelsene forøvrig.

Nybygg skal i form og størrelse tilpasses nabobebyggelse og strøkets karakter uten at de nødvendigvis skal fremstå som direkte kopier av disse.

Nybygg som plasseres som nabo til bevaringsverdig bygning skal i form og størrelse tilpasses karaktertrekkene i det bevaringsverdige huset.

Med form menes høyde, takform, takutspring, fasadeutforming, materialvalg og ytre karakter. Ved søknad om byggetillatelse skal det kreves oppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Uthus/garasjer må tilpasses hovedhuset med hensyn til utforming.

§ 6. Utomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 som skal vise:

- bebyggelsens plassering og høydeplassering

- parkeringsplasser og avkjørsel

- oppholdsarealer og arealer for lek

- trær som bevares og trær som må fjernes på grunn av byggetiltaket samt eventuell nyplanting.

Planen skal redegjøre for eksisterende terreng og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal illustreres med representative snitt.

FRIOMRÅDER

§ 7. Offentlige friområder F1 og F5.

Områdene skal benyttes som rekreasjonsområder for allmennheten.

Som hovedregel skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av nye bygninger, brygger, støttemurer og gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Eksisterende badehus, brygger og båtfortøyningsmuligheter tillates beholdt i det omfang de har idag.

Det tillates rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre allmennhetens bruk av områdene.

§8. Offentlige friområder F2-4.

Områdene skal benyttes til gangstier for allmenheten. Det tillates rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre fremkommeligheten for gående. Forøvrig skal eksisterende terreng- og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 9. Friområde i sjø. FS.

Nye oppfyllinger, bygninger e.l. tillates ikke.

Brygger tillates oppført i det omfang som er nevnt i §13.

Eksisterende, godkjente bøyeplasser tillates opprettholdt.

Nye bøyer tillates ikke.

§ 10. Badeområde. FB.

Motorisert ferdsel tillates ikke.

Nye oppfyllinger, brygger, bygninger, fortøyningsbøyer e.l. tillates ikke.

SPESIALOMRÅDER

§ 11. Privat småbåthavn. PSB.

I områdene tillates lagt ut brygger for fortøyning av småbåter.
Oppfylling er ikke tillatt.

§ 12. Spesialområde bevaring av bygninger. BV.

Bygninger som er skravert på planen skal bevares.
Ved ombygging eller modernisering skal eksteriøret holdes mest mulig uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Alle søknadspliktige bygningsarbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før arbeidene påbegynnes.

§ 13. Spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares. SB1-4 .

Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av en byggetomt.
Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Det kan tillates en brygge pr.eiendom. Bryggen skal være maks 5,0m lang og med bredde inntil 2,5m. Bryggen skal gå maks 2,5m ut over strandlinjen målt fra middelvannstand. Overkant av bryggen skal være maks. 1,5m over middelvannstand. Bryggen skal ligge min. 4,0m fra nabogrensen.

På brygger tillates en utligger på maks bredde 0,5m og maks lengde 5,0m.

Ved utparsellering av nye eiendommer skal det ikke bygges separate brygger, men parsellene må ha felles brygge med hovedbølet.

Bryggene skal utføres i lett trekonstruksjon med en nøktern utforming.

Deler av spesialområdet kan fradeles som del av tilliggende boligtomt der bygninger, adkomst, parkering og andre inngrep forutsettes plassert utenfor spesialområdet.
Spesialområdet inngår da ved beregningen av tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.

§ 14. Spesialområde/naturvernområde SN1.

Området skal bevares slik det ligger i dag.

Skjøtsel av området skal skje i samsvar med skjøtelsesplan utarbeidet av natur- og idrettsforvaltningen i Bærum kommune.

All vegetasjon skal bevares.

Oppføring av bygninger, støttemurer, graving og fylling etc. er ikke tillatt.

Området skal være åpent for allmenn ferdsel.

FELLESAREALER.

§ 15. Fellesareal. FA1.

Området er felles oppholds- og lekeareal for Roperneveien 15b og c.

Innenfor fellesarealet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen.
Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.
Det kan oppføres brygge etter betingelsene beskrevet i §13.

§ 16. Felles avkjørsel. FA2.

FA2 er felles avkjørsel for Gnr.43 bnr. 63, 118, 564 og 565.

§ 17. Felles avkjørsel. FA3.

FA3 er felles avkjørsel, parkering og gangareal for Fyrstveien 89, 91, 95, 97,99 og 103.

§ 18. Fellesareal. FA4.

Området er felles båthus for B7.

Innenfor fellesarealet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares.

Oppføring av av nye bygninger, tilbygg, støttemurer og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

§ 19. Privat småbåtanlegg. PSA1-2.

Områdene tillates brukt til opplag og reparasjon av småbåter.

Nye bygninger, tilbygg eller påbygg tillates ikke.

ANDRE BESTEMMELSER.

§ 20. Kommunaltekniske anlegg.

Som en oppfølging av reguleringsplanen skal det utarbeides plan for offentlige vann- og avløpsledninger.

Ny bebyggelse skal knyttes til de offentlige ledninger på en slik måte at terrenginnngrepene blir så små som mulig.

oooOooo

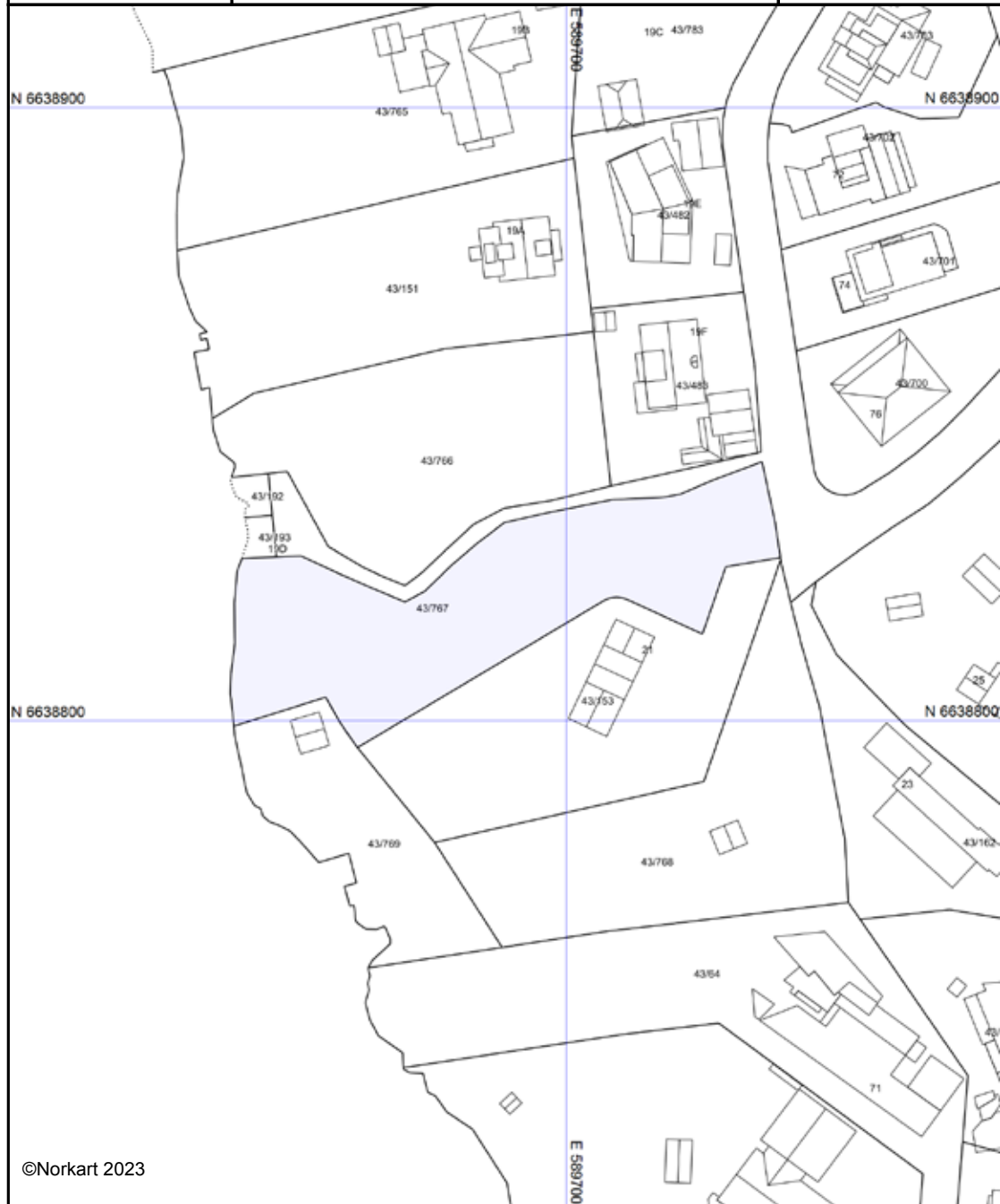


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/767
Adresse:
Utskriftsdato: 01.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

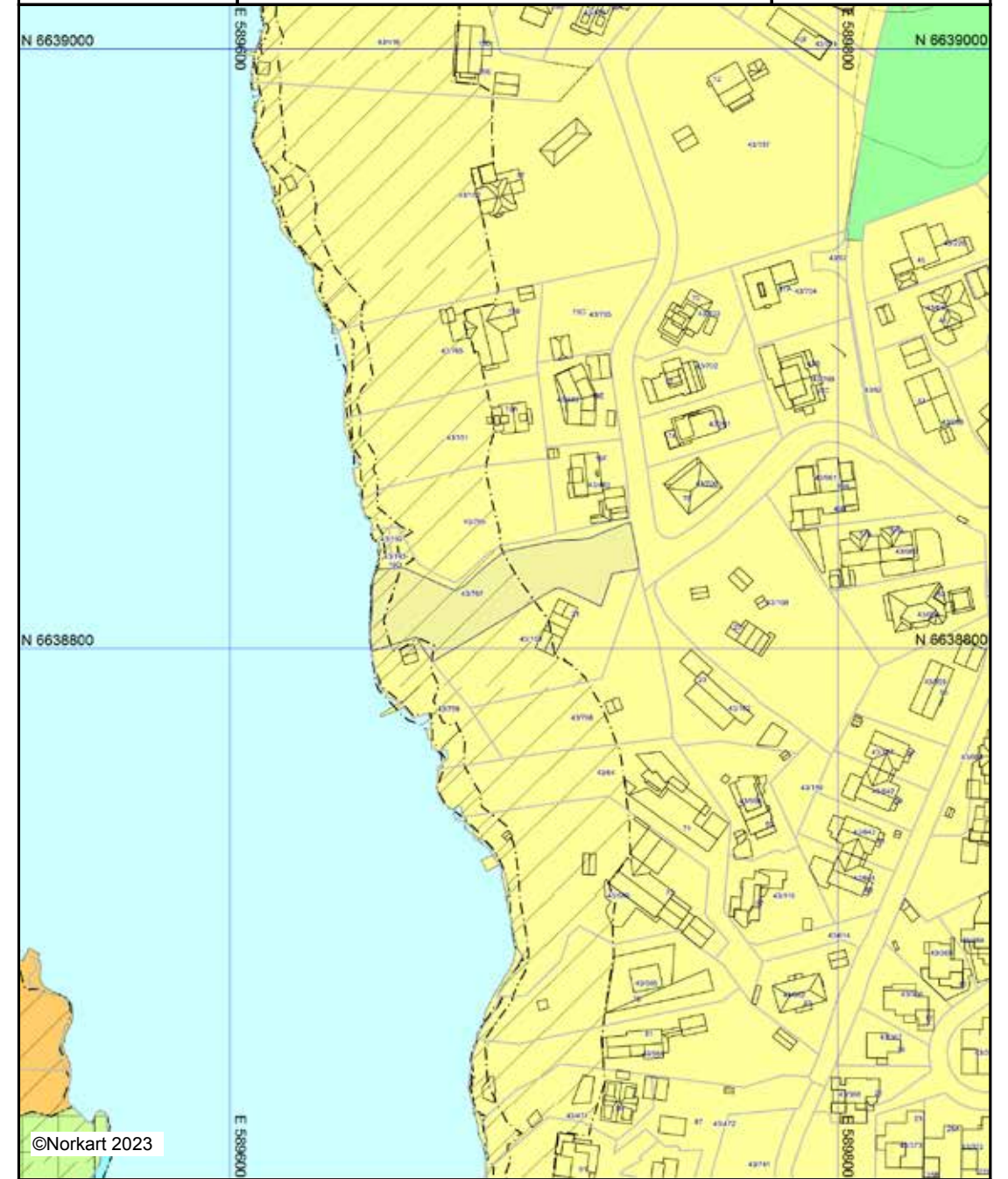


Kommuneplankart

Eiendom: 43/767
Adresse:
Utskriftsdato: 01.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Naturområde - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Naturområde vann - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Forbudsgrense sjø
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	Ferdse (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)	28
37.	Hensynssone kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39.	Hensynssone grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssone 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 samfunnservice 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 miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnservice, 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 trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

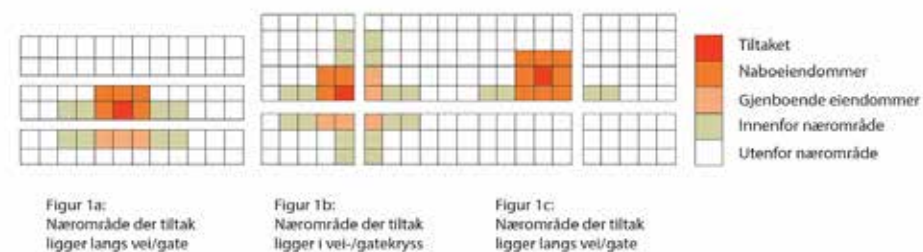
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 nærrområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærrområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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 områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
 - Arealene ikke være støytsatt, 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/høyt verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legges premisser 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/høyt 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/høyt 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 åssilhouetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legges premisser 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 landskapstilpassning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal 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 gjennomskiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig 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 grønnsstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnsstruktur, 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. Grønnsstruktur 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 grønnsstruktur 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 grønnsstruktur og naturmangfold,

12

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 Grønnsstruktur 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

13

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 kystsoner

- 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 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan. Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og 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 ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere 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

- Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- 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)

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

18

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 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.

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

19

- 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

- 25.6. **Gul sone - 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 tilfredsstillende.

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 (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfalls løsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfalls løsning 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 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

34. Ferdsl (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 grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggt teknisk 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 **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

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

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

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

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:
- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

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



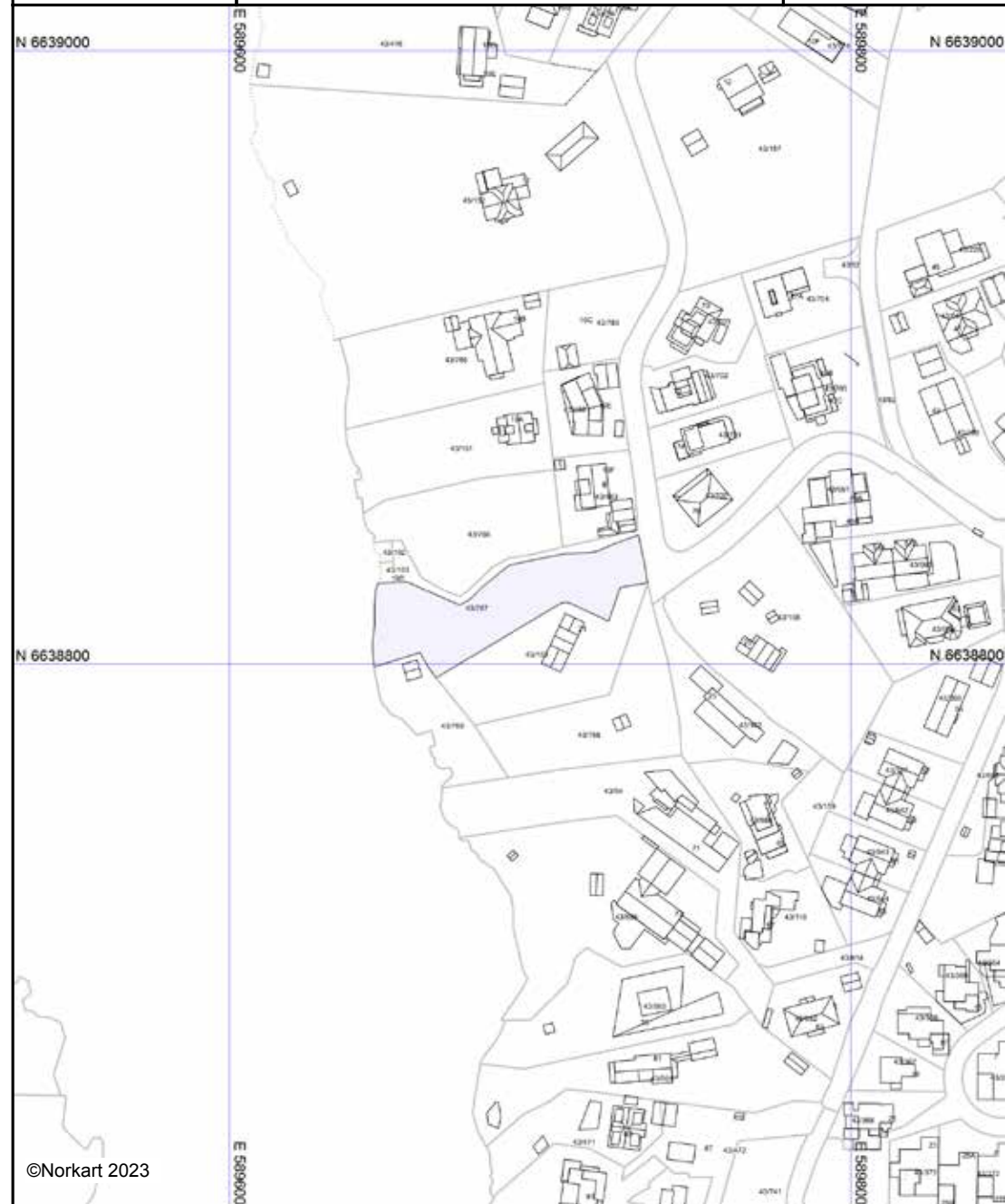
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 43/767
Adresse:
Utskriftsdato: 01.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kulturminnerapport

NORKART

Eiendom	3024 43/767		
Utskriftsdato	01.12.2023	Antall datasett	5

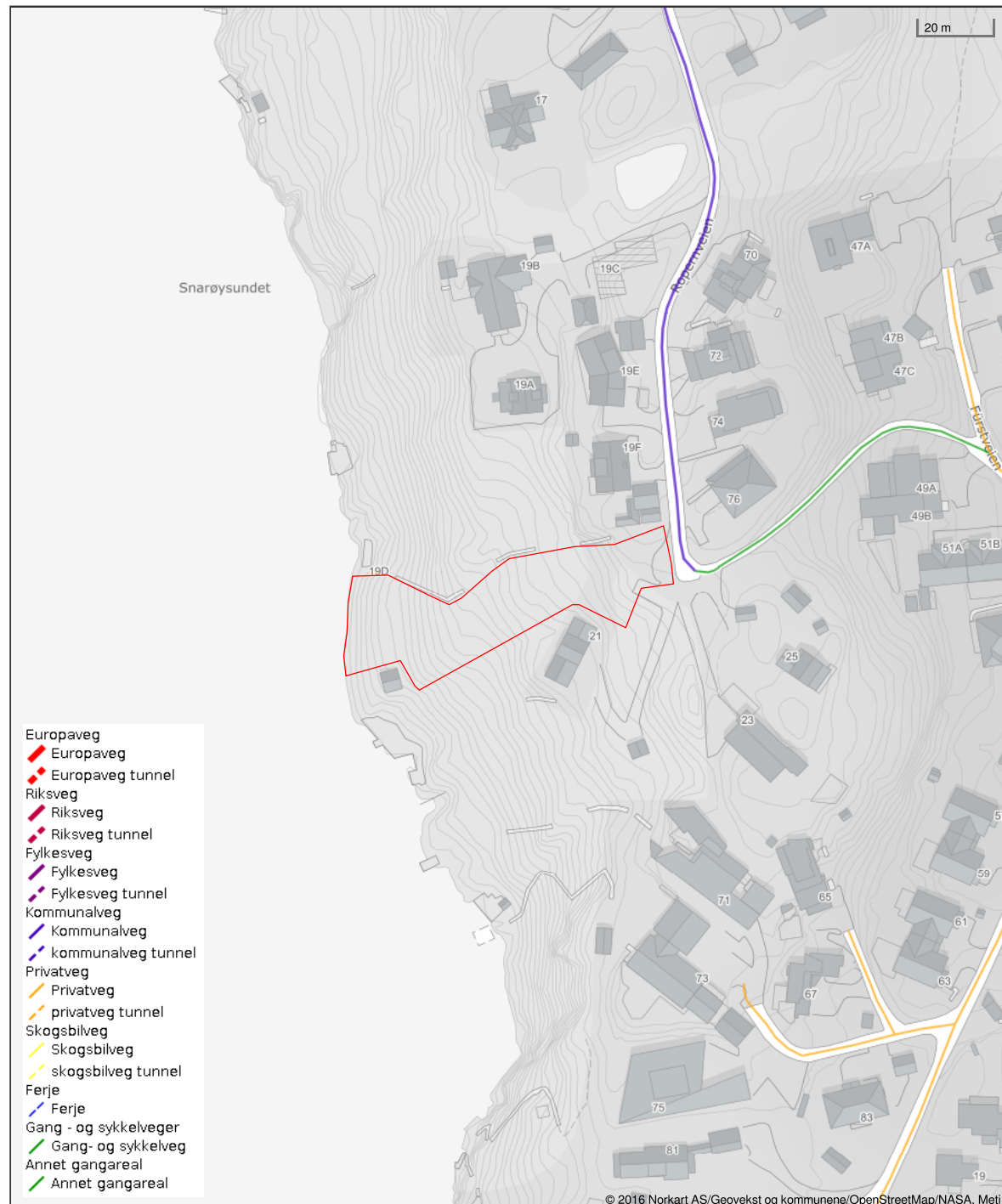
0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 43/767//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

 Bærum kommune	<h2 style="margin: 0;">VAledninger</h2>	 N UTM-32
	Eiendom: 43/767 Adresse: Dato: 01.12.2023 Målestokk: 1:750	

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| 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.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse

Eiendom	3201 43/767		
Utskriftsdato	12.02.2024	Antall datasett	94

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.

15 Berørte datasett

- 1 100-meter belte kyst
- 1 FKB-AR5
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Mulighet for marin leire
- 1 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 1 Stormflo
- 1 Utvalgte naturtyper
- 1 Verneplan for vassdrag
- 1 FKB Tiltak
- 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 1 Marin grense
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Radon
- 1 Tettsteder
- 1 Vannforekomster

79 Sjøkkede, ikke berørte datasett

- 1 Aktsomhetskart for snøskred
- 1 Ankringsområder
- 1 Bergrettigheter
- 1 Dybdedata
- 1 Fiskeplasser redskap
- 1 FKB-bane
- 1 Flomsoner
- 1 Forurenset grunn
- 1 Grus og pukk
- 1 Hoved- og biled
- 1 Inngrepstfrie naturområder
- 1 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 1 Kulturlandskap - utvalgte
- 1 Kulturminner - Brannsmittsområder
- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 Kvikkleire
- 1 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 1 Markagrensa
- 1 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 1 Reindrift beitehage
- 1 Reindrift flyttlei
- 1 Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- 1 Reindrift oppsamlingsområde
- 1 Reindrift reinbeitedistrikt
- 1 Reindrift reindriftsanlegg
- 1 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 1 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 1 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 1 Skredfasesoner
- 1 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 1 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 1 Støykartlegging veg etter T-1442
- 1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 1 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 1 Tilgjengelighet
- 1 Trafikkulykker
- 1 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 1 Vernskog
- 1 Vindkraft
- 1 Akvakulturlokaliteter
- 1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 1 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 1 Dyrkbar jord
- 1 FKB-arealbruk
- 1 Flom - aktsomhetsområder
- 1 Foreslåtte naturvernomsråder
- 1 Grunnvannsborehull
- 1 Gyteområder
- 1 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 1 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1 Korallrev
- 1 Kulturlandskap - verdifulle
- 1 Kulturminner - Fredete bygninger
- 1 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 1 Låsettingsplasser
- 1 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 1 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 1 Naturvernomsråder
- 1 Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde
- 1 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 1 Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsomrade
- 1 Reindrift Reinavtaleområde
- 1 Reindrift reinbeiteområde
- 1 Reindrift reinkonsjonsområde
- 1 Reindrift siidaområde
- 1 Reindrift trekklei
- 1 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 1 Skredhendelser
- 1 Statlig sikra friluftslivsområder
- 1 Store fjellskred
- 1 Støysoner Avinors lufthavner
- 1 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 1 Strategisk støykartlegging veg
- 1 Trafikkmengde
- 1 Tur- og friluftsruter
- 1 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 1 Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

- 100-metersbelte kyst
- 100m belte kyst

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
AndreTiltak	godkjent	-	-	-

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Hav
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.02.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

	Kartlagte friluftslivsområder
	Svært viktig friluftslivsområde
	Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Røpern	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015432)
Bærumspollen - Lysaker	utfartsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015291)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

	Løsmasser N50/N250
	Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

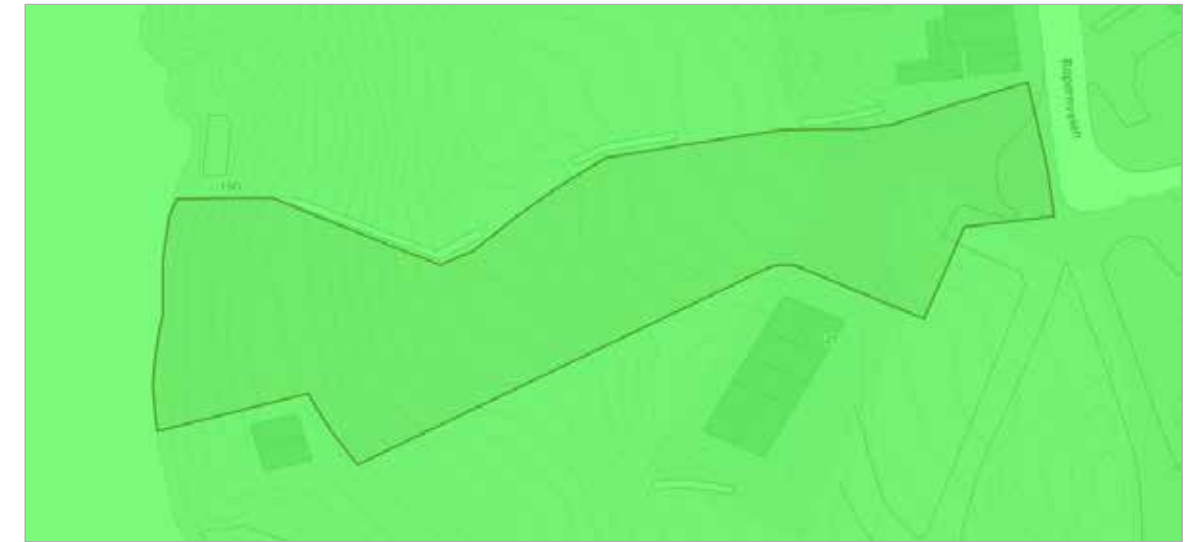
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.02.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

	Kyst - slettelandskap
	Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.02.2024
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Snarøysundet	Norconsult AS	2020

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Høy lokalitetskvalitet	Svært tørkeutsatt sørlig kalkberg	god	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010052793)
Høy lokalitetskvalitet	Åpen grunnlendt kalkrik mark i boreonemoral sone	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010047609)
Høy lokalitetskvalitet	Kalkfurskog	god	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010048322)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, 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/m³, 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnsikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Tegnforklaring

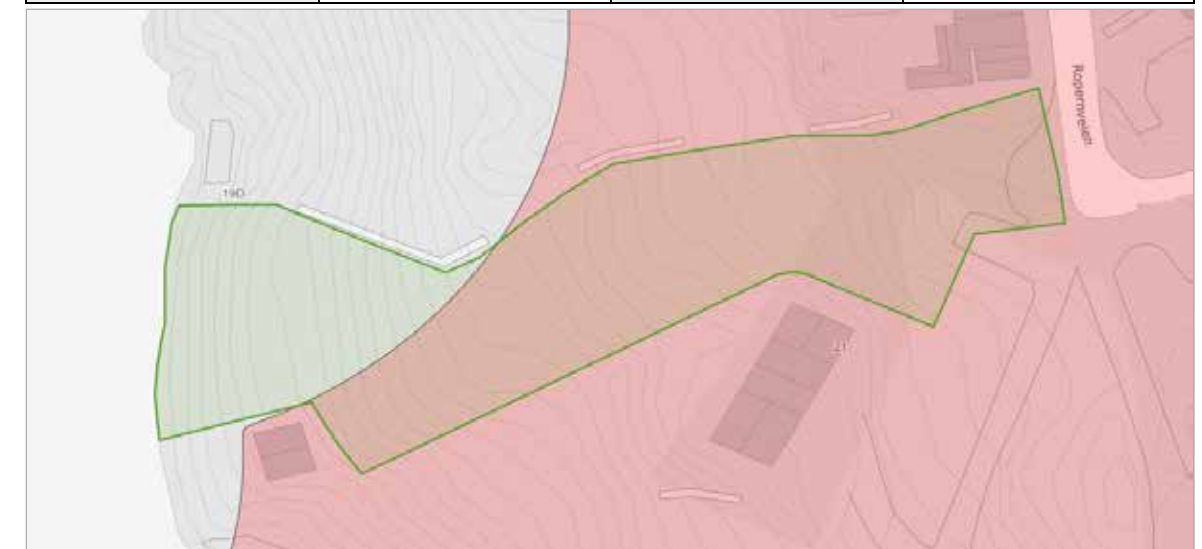
2090 - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
2090 - 200 års stormflo
200 års stormflo
2090 - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middeløyvann 2090
Middeløyvann
2050 - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
2050 - 200 års stormflo
200 års stormflo
2050 - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middeløyvann 2050
Middeløyvann
Nå - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
Nå - 200 års stormflo
200 års stormflo
Nå - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middeløyvann Nå
Middeløyvann

Objekter

Objekttype
naa_1000aar
2050_200aar
2090_1000aar
2090_200aar
naa_20aar
2090_20aar
2050_20aar
naa_200aar
2050_1000aar

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	05.02.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1043169	270.451193051

Utvalgte naturtyper

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.02.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser registrerte forekomster av utvalgte naturtyper som som ble vedtatt av Kongen i Statsråd 13.05.2011 etter naturmangfold-lovens § 52. De utvalgte naturtypene omfatter: Slåttemark, Slåttemyr, Kalksjøer, Kalk-lindeskog, Hule eiker. Forskriften gjelder ikke innenfor verneområder. Forskriften for utvalgte naturtyper gjelder uavhengig av om forekomsten er registrert i Naturbase eller ikke, forutsatt at den fyller kravene i forskriften. Fylkesmannen vil etter beste evne informere grunneiere og andre tiltakshavere om forekomster av utvalgte naturtyper, og vil kunne bistå dersom det er usikkerhet om hvorvidt en registrert forekomst av en utvalgt naturtype er reell eller ikke.

Tegnforklaring

Utvalgte naturtyper
Utvalgte naturtyper område - uklassifisert

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruksiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand kystvann
Dårlig
Økologisk tilstand eller potensial kystvann
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

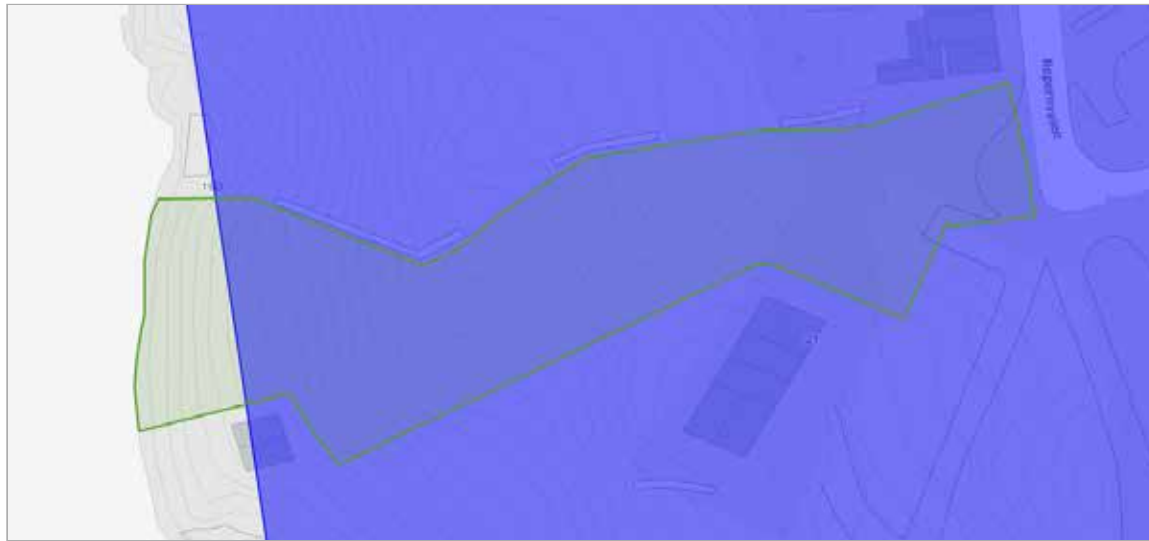
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_kystvann	Oslofjorden	Viken FK	Dårlig

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_kystvann	Oslofjorden	Viken FK	Moderat	Naturlig

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434



Dokument nr. 987 760 318
Dokument nr. 987 760 318



Doknr: 153989 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 153, gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) og gnr. 43 bnr. 768 (søndre parsell) i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg og senere eiere, følgende gjensidige rettigheter på eiendommene:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over ovennevnte eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
- Vi forplikter oss i fellesskap til å reparere og vedlikeholde fellesledningene, slik at de til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
- Etablere gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

OSLO den 2/2-16

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

PETER MARCUS L. ANDREASSEN
ANNE THERESE L. ANDREASSEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
KIV ULRIKKE L. ANDREASSEN

(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)



Rett kopi bekreftes
Waste

Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434



Bekreftet iht. folgebrev
Kartverks fast eiendom
987 760 338
og nr./budselsnr.



Doknr: 154049 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING


Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 43 bnr. 483, gnr. 43 bnr. 482 og gnr. 43 bnr. 151 har følgende varige rettigheter på min eiendom:


- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Oslo den 02.02.2016



(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN


ANNE THERESE L. ANDREASSEN
PETER MAGIS L. ANDREASSEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN


[REDACTED]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)
[REDACTED]



Rett kopi bekreftes
w. a. n.



Lined area for text or notes.

Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsendom: **Kr 6 300**

Seksjonert eiendom/aksjebolig: **Kr 9 800**

Enebolig/fritid/tomt: **Kr 14 800**

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!

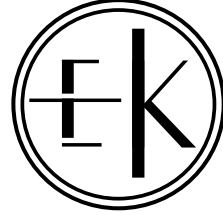


SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



Budgivning



Dersom du ønsker å legge inn bud,
skal dette gjøres med BankID
på TryggBudgivning.no

Link finnes på finn-annonsen





ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

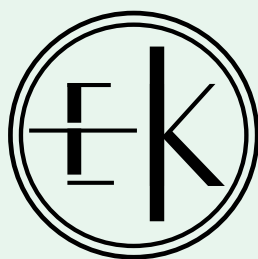
**Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2**

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60

RV

BNR. 769



Ropernveien | Gnr 43 Bnr 769

INNHOLD

6

Megler

7

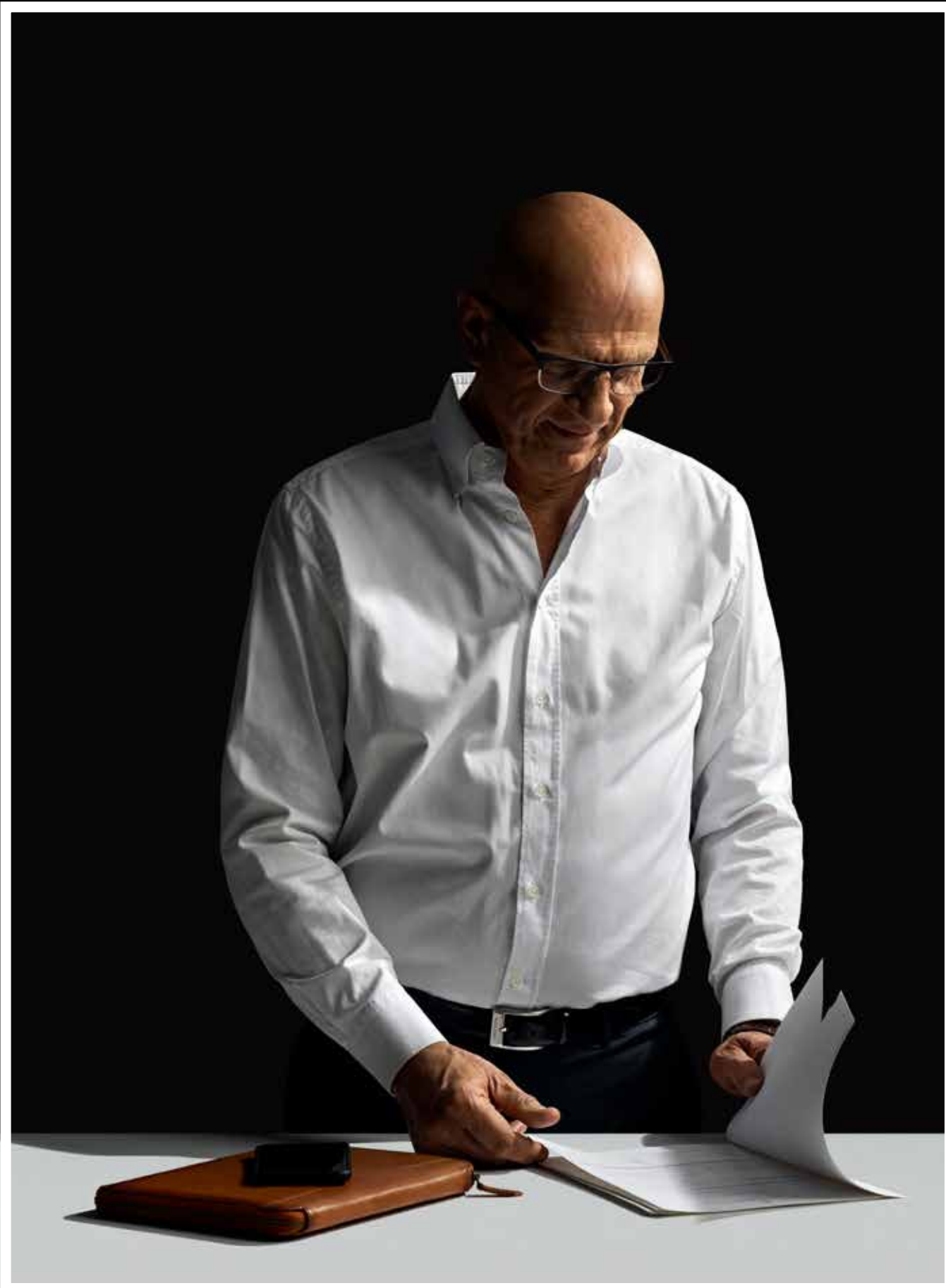
Boligen

17

Området

22

Dokumentasjon



ADVOKATEK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de mest eksklusive eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.

Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.



Tomten

Vestvendt strandparsell på 803,7 kvm mot Snarøysundet med bryggeanlegg og strandhus. Bryggene/plattingene er støpt i betong og bærer preg av manglende vedlikehold. Parsellen var tilhørende tilstøtende eiendom som i forbindelse med generasjonsskifte er oppdelt i 3 boligtomter. (2 av disse 3 er byggetomter som skal selges av Advokat Ek).

Det er naturlig å se for seg at strandparsellen selges sammen med én av de to øvrige tomtene. Dette er en foretrukket løsning selv om den også kan selges separat. Da under forutsetning av at det etableres en adkomstrett til parsellen fra Roperneveien over naboeiendommen - enten over bnr. 767 eller over bnr. 768.

På eiendommen er det oppført to store bryggeplattinger. Plattingen mot nord har en "Tønsbergbrygge" (mangler treverk). Rimelig gode dybder utenfor den sørlige plattformen. På tomten er det bygget et enkelt strandhus. Vann og strøm er ført til bryggen via Roperneveien 21. Det må påregnes at denne tilførselen ikke blir videreført etter salg.







Ropernveien - Gnr. 43 bnr. 769

Beskrivelse

Vestvendt strandparsell på 803,7 kvm mot Snarøysundet med bryggeanlegg og strandhus. Bryggene/plattingene er støpt i betong og bærer preg av manglende vedlikehold. Parsellen var tilhørende tilstøtende eiendom som i forbindelse med generasjonsskifte er oppdelt i 3 boligtomter. (2 av disse 3 er byggetomter som skal selges av Advokat Ek).

Det er naturlig å se for seg at strandparsellen selges sammen med én av de to øvrige tomtene. Dette er en foretrukket løsning selv om den også kan selges separat. Da under forutsetning av at det etableres en adkomstrett til parsellen fra Ropernveien over naboeiendommen - enten over bnr. 767 eller over bnr. 768.

På eiendommen er det oppført to store bryggeplattinger. Plattingen mot nord har en "Tønsbergbrygge" (mangler treverk). Rimelig gode dybder utenfor den sørlige plattingen.

På tomten er det bygget et enkelt strandhus. Vann og strøm er ført til bryggen via Ropernveien 21. Det må påregnes at denne tilførselen ikke blir videreført etter salg.



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-24-0005

Eiere

Anne T. L. Andreassen
Peter M. L. Andreassen

Adresse

Strandparsellen er utskilt fra Ropernveien 21, men har ikke egen formell adresse
1367 Snarøya

Prisantydning

Kr 12 500 000,-

Totalpris

12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,-))

500,- (Tingl. gebyr pantedokument)

500,- (Tingl. gebyr skjøte)

313 500,- (Omkostninger totalt)

12 813 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betegnelse

Gnr. 43 bnr. 769 i Bærum kommune

Tomt

Eiet tomt 803 m²

Eierform

Selveier

Radonmåling

Eiendommen ligger i område med aktsomhetsgrad usikker. Ref. søk på <https://geo.ngu.no>.

Overtagelse

Etter avtale.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2022

Ikke tilgjengelig, det er kun registrert formuesverdi for bnr. 153 (avgivereiendom).

Diverse

Bryggen på eiendommen (bnr. 769) er ikke opprinnelig. Den fremkommer ikke i innhentet informasjon fra Bærum kommune, og antas ikke å være omsøkt eller formelt godkjent av kommunen. Det foreligger således ikke tilstrekkelig informasjon til å kunne konstatere om bryggen var søknadspliktig når den ble etablert. Dog vises bryggen på flyfoto tatt med jevne mellomrom.

Pr. i dag foreligger ingen pålegg vedrørende bryggeanlegget. Selger gir ingen garanti for lovligheten og kjøper er selv ansvarlig for eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen vedr. manglende godkjenning for bryggen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Kjøper må signere skjemaet "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" som gjelder for ubebygd eiendom.

Regulering

Tomten ligger i sin helhet innenfor byggeforbudssonen og kan ikke bebygges.

Kommuneplaner

Id 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Delareal 489 m

KP Angitt Hensyn: Bevaring naturmiljø

KP Hensynsonenavn: H560

Delareal 803 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 803 m

KP Angitt Hensyn: Hensyn grønnstruktur

KP Hensynsonenavn: H540

Reguleringsplaner

Id 1996011

Navn: ROPERN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.11.2000

Delareal 803 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: SB2

Delareal 803 m

Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tinglyste servitutter

Overført fra gnr. 43, bnr. 153 (avgivereiendom)

1924/900252-1/100 Erklæring/avtale

19.09.1924

Parsellen må ikke utparselleres i mindre tomter enn 6 mål

1924/900613-1/100 Bestemmelse om gjerde

19.09.1924

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

1925/900000-1/100 Erklæring/avtale

13.05.1925

1925/990104-1/100 Erklæring/avtale

13.05.1925

vedr. luftledninger

1941/4601-1/100 Erklæring/avtale

15.09.1941

vedr grensen



Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglere sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim.

Meglere vederlag

Fremkommer av salgsoppgave for hhv. bnr. 768 og bnr. 769.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.



Området

Ropernveien 21

Nabolaget Snarøya - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bruksveien Linje 31	10 min	0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min	5.7 km
Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	11 min	5.7 km
Lysaker brygge Linje B11	12 min	5.9 km
Aker brygge Linje B1, B10, B20, B21	16 min	11.5 km

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 341 elever, 15 klasser	7 min	2.9 km
Storøya skole (1-7 kl.) 431 elever, 18 klasser	10 min	3.9 km
Oksenøya skole (1-4 kl.) 278 elever, 15 klasser	10 min	4.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 23 klasser	6 min	2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min	6.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min	8.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

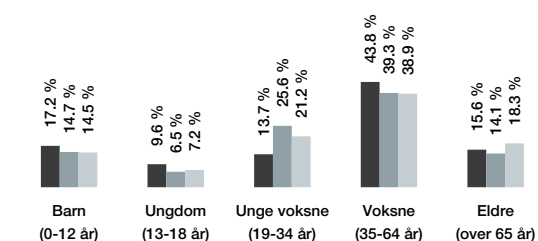
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarøya	1 891	754
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Flåkløya barnehage (0-5 år) 36 barn	2 min	0.2 km
Snarøya barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min	0.7 km
Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min	2.5 km


Dagligvare

Spar Snarøya Post i butikk	11 min	0.8 km
Meny Fornebu Post i butikk	8 min	3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

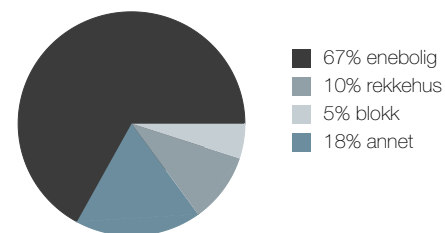
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 91/100

Sport

-  Snarøya tennisanlegg- Ballbinge/ flerbru 22 min 
Ballspill 1.6 km
-  Hundsund aktivitetsområde 23 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.7 km
-  SATS Fornebu 8 min 
-  Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM 9 min 

Boligmasse



«Et fantastisk boområde med nærhet til alt og svært mange tilbud på fritiden for alle aldre»

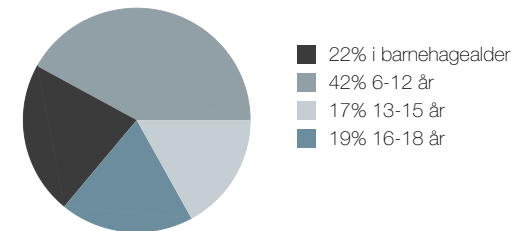
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

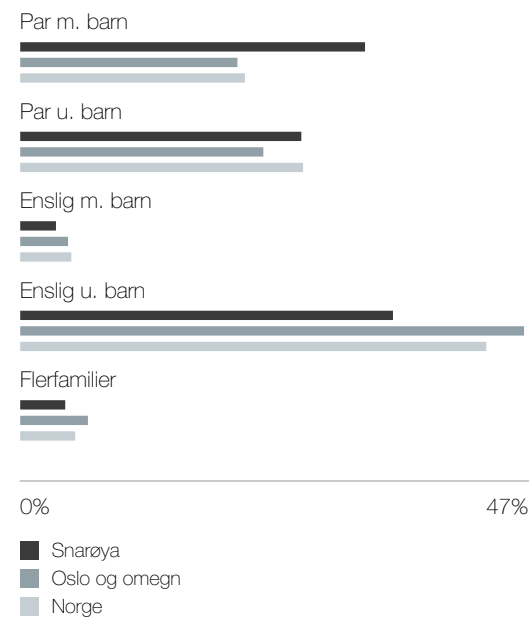
Varer/Tjenester

-  Fornebu S 8 min 
-  Apotek 1 Fornebu 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

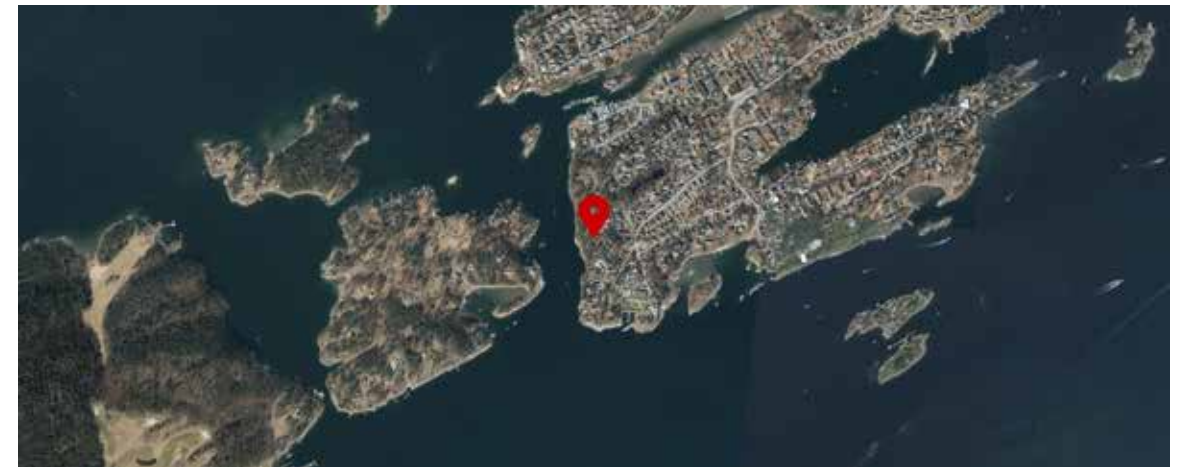


Familiesammensetning

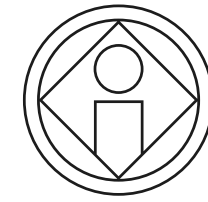


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

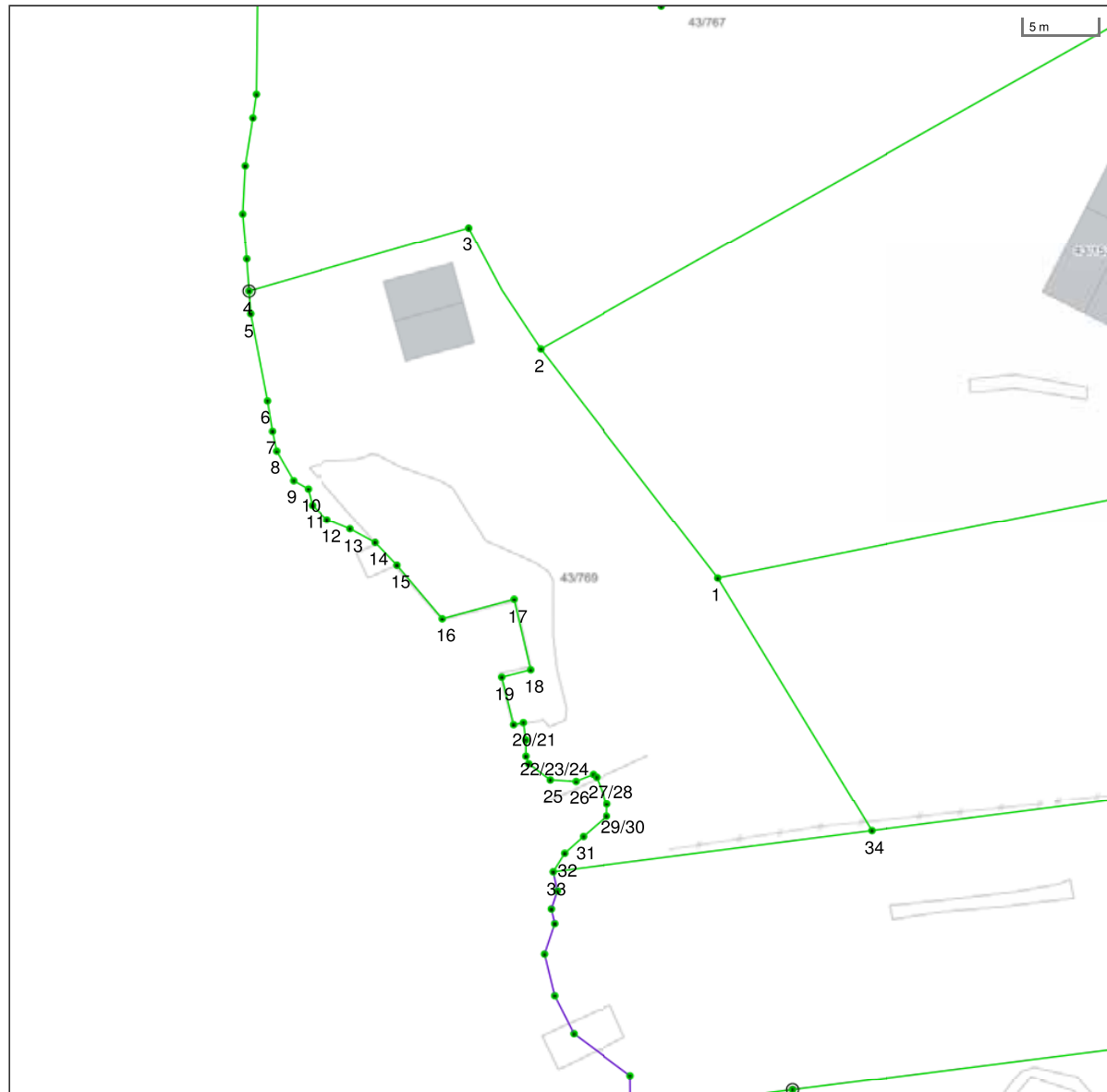


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Informasjon & vedlegg

Eiendomskart for eiendom 3201 - 43/769//



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

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - uvisse nøyaktighet	● Grensepunkt - nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - svært nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
			○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	803,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6638784,4	Øst	589661,74

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6638780,08	589678,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,28	
2	6638795,55	589666,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,84	
3	6638803,77	589661,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69	49,81
4	6638799,04	589646,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,57	
5	6638797,49	589646,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
6	6638791,54	589647,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,09	
7	6638789,46	589648,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
8	6638788,11	589648,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
9	6638786,11	589649,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	
10	6638785,56	589650,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
11	6638784,44	589651,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
12	6638783,47	589652,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,43	
13	6638782,86	589653,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
14	6638781,96	589655,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
15	6638780,43	589657,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
16	6638776,83	589660,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
17	6638778,29	589665,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
18	6638773,48	589666,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
19	6638772,93	589664,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
20	6638769,69	589665,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
21	6638769,85	589665,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	
22	6638768,66	589666,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
23	6638767,55	589666,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,11	
24	6638767,04	589666,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55	
25	6638765,96	589667,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
26	6638765,9	589669,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
27	6638766,41	589670,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
28	6638766,22	589670,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
29	6638764,36	589671,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
30	6638763,52	589671,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,84	

31	6638762,08	589670,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13
32	6638760,9	589668,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,72
33	6638759,61	589668,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49
34	6638762,96	589689,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,85

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	803.7
Etablert dato	22.02.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	43/769
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/769
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper Annen forretningstype	15.05.2018 15.05.2018			43/769
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	24.04.2018 27.04.2018	18/6872 AFJ	Tinglyst 05.05.2018	43/767 (314,1), 43/769 (-314)
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.03.2016 10.03.2016			43/769
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.01.2016 10.02.2016	15/140129 TEL	Tinglyst 25.02.2016	43/153 (-1117,7), 43/769 (1117,7) 0219-Mnrmangler, 43/64, 43/193, 43/767, 43/768

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6638784.4	589661.74		Ja	803.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINTHOE LIV ULRIKKE F030467*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	ROPERNVEIEN 21 1367 SNARØYA	Bosatt (B)
ANDREASSEN PETTER M L F170370*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Huitfeldts gate 33 0253 OSLO	Bosatt (B)
ANDREASSEN ANNE T L F231173*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	MARSELIS' GATE 29 0551 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Roperneveien 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1367 SNARØYA	Kirkesogn	01060102 Fornebulandet
Grunnkrets	804 Snarøya 04	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Snarøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17392433		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 17392433: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

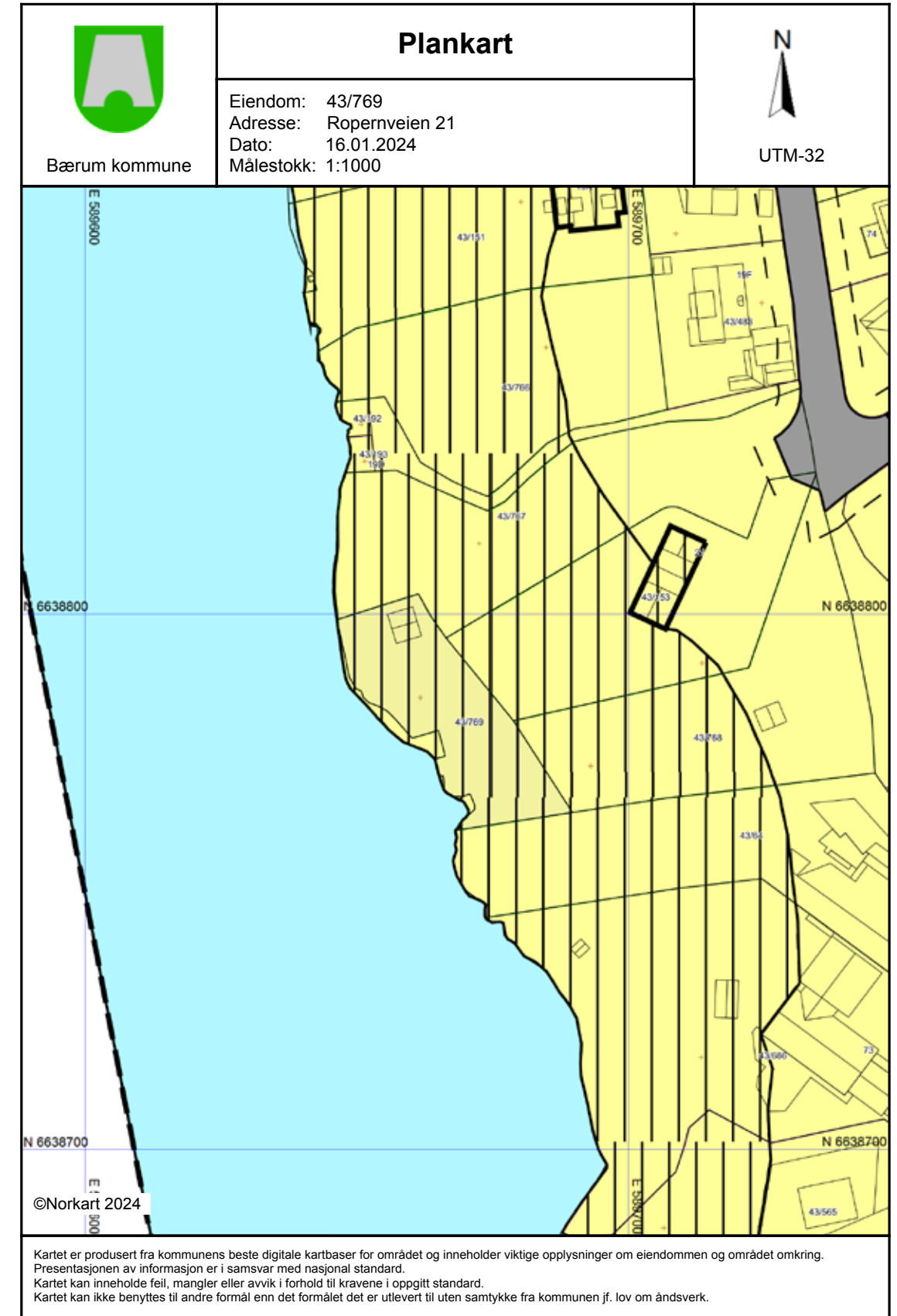
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ropernveien 21	-	43/769	-	-	-	-	-



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)
Frittliggende småhusbebyggelse

- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder ()
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg

- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområde i sjø og vassdrag

- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)
||| Bevaring av bygninger
||| Bevaring av landskap og vegetasjon

- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)
Grense for bevaringsområde

- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	769	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ropernveien 21, 1367 SNARØYA								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

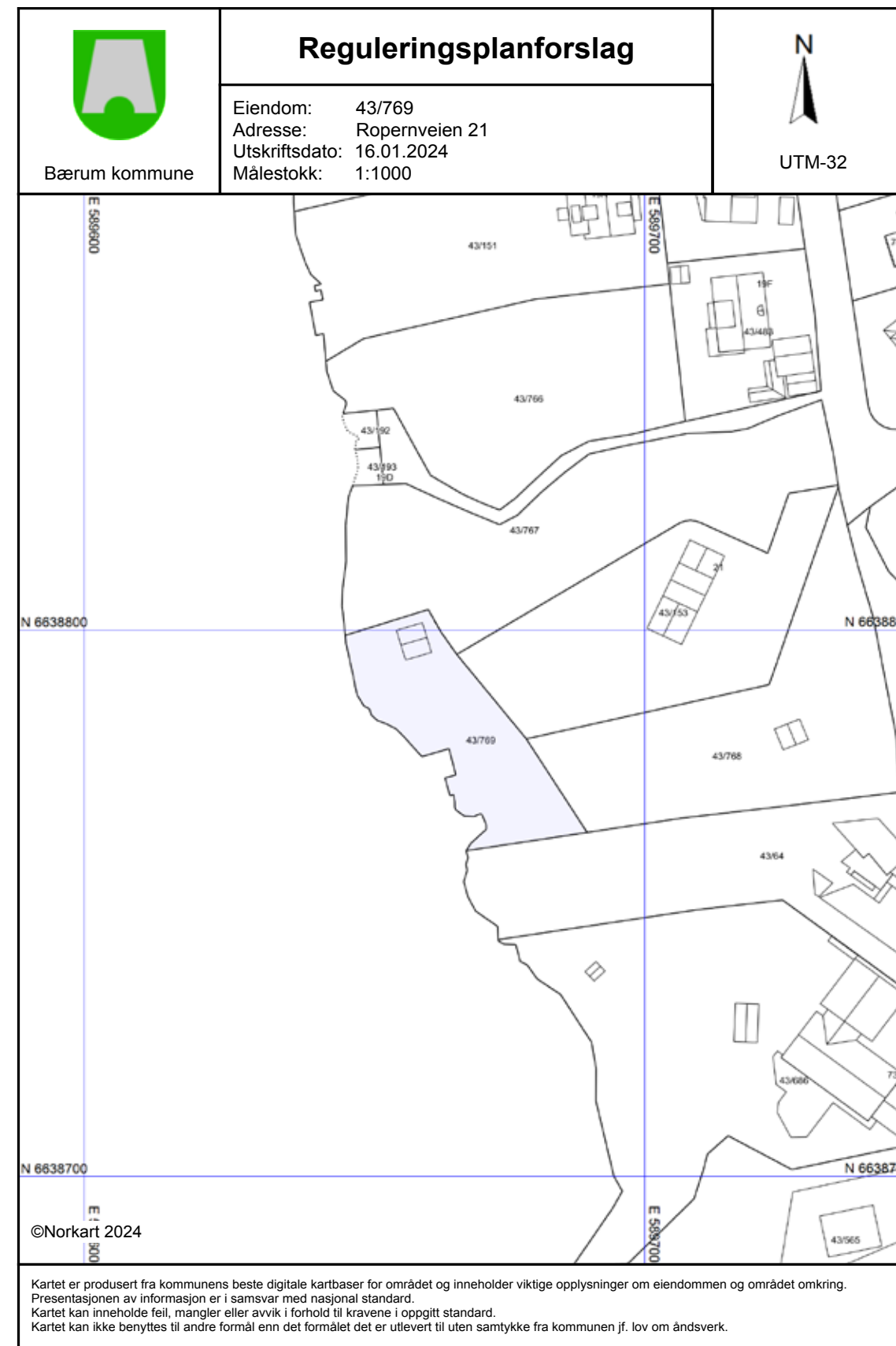
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	Delareal 489 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560
	Delareal 803 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 803 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996011 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1996011)
Navn	ROPERN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9097/1996011.pdf
Delarealer	<p>Delareal 803 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn SB2</p> <p>Delareal 803 m² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon</p>





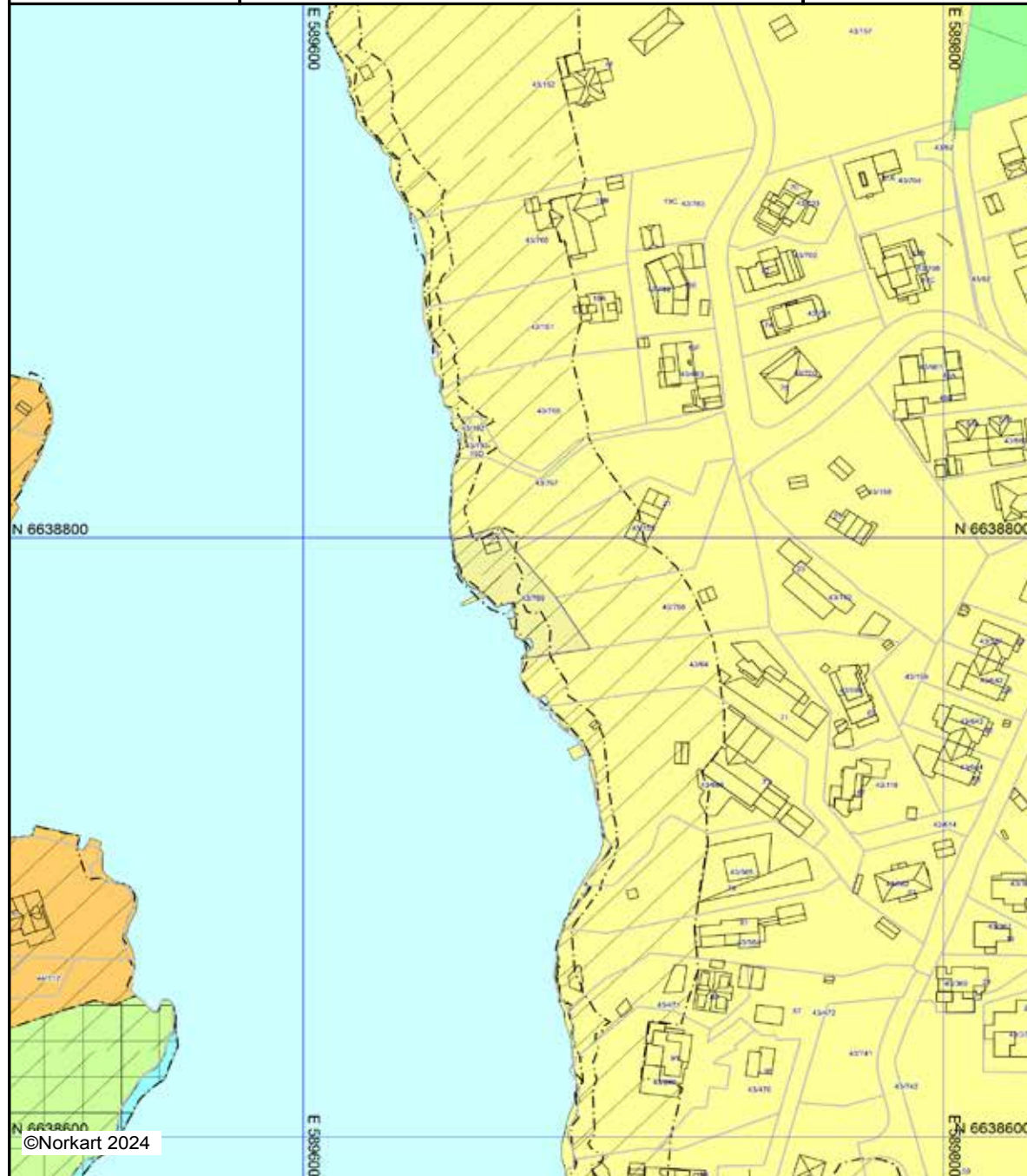
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/769
Adresse: Ropernveien 21
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
 - Naturområde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
 - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
 - Naturområde vann - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
 - Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
 - Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 - Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)**
 - Angitthensyngrense
 - Båndlegginggrense
 - Forbudsgrense sjø
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - Planområde
 - Planens begrensning
 - Grense for arealformål
 - Turveg/turdrag - nåværende



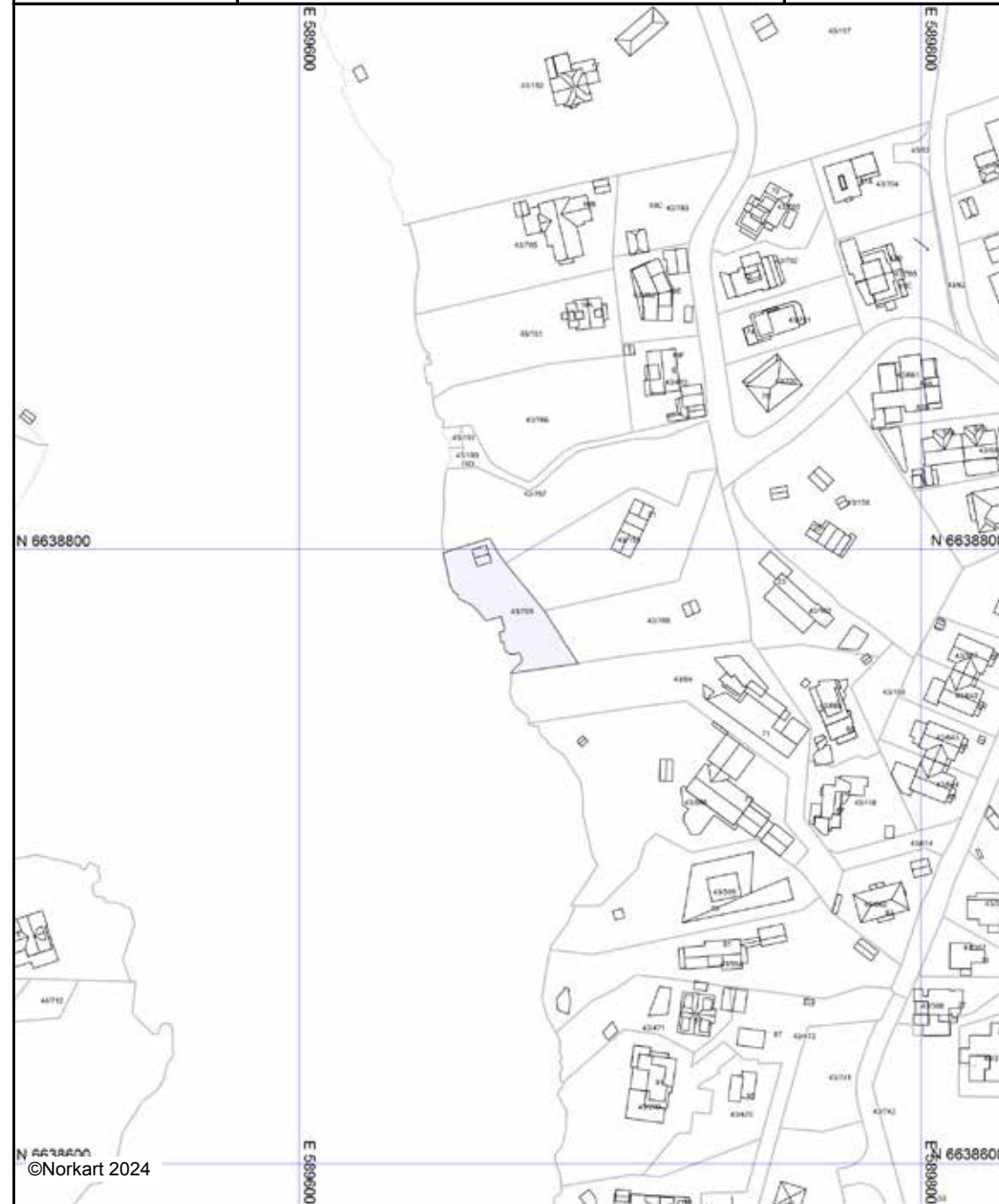
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 43/769
Adresse: Ropernveien 21
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kulturminnerapport



Eiendom	3201 43/769		
Utskriftsdato	16.01.2024	Antall datasett	5

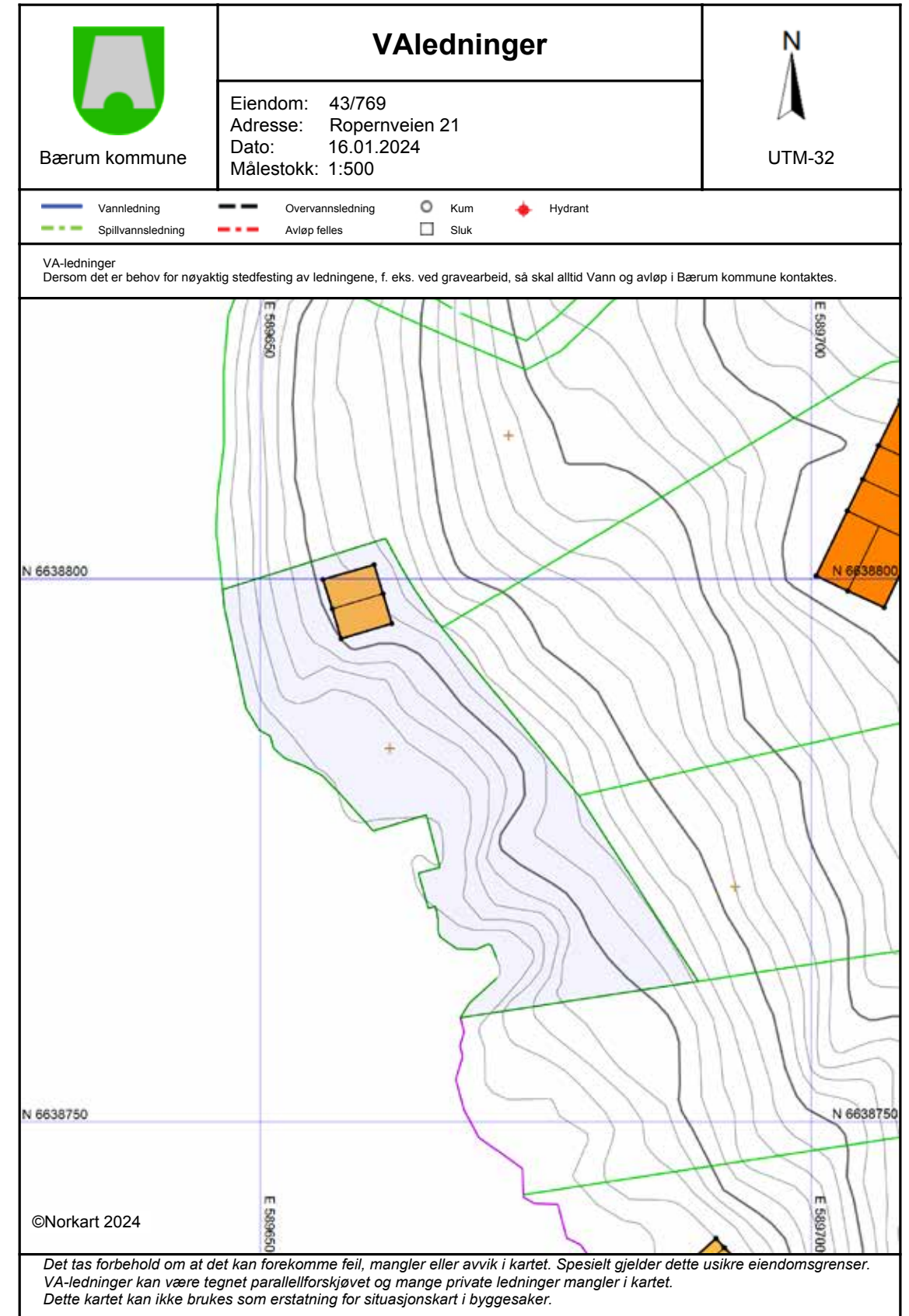
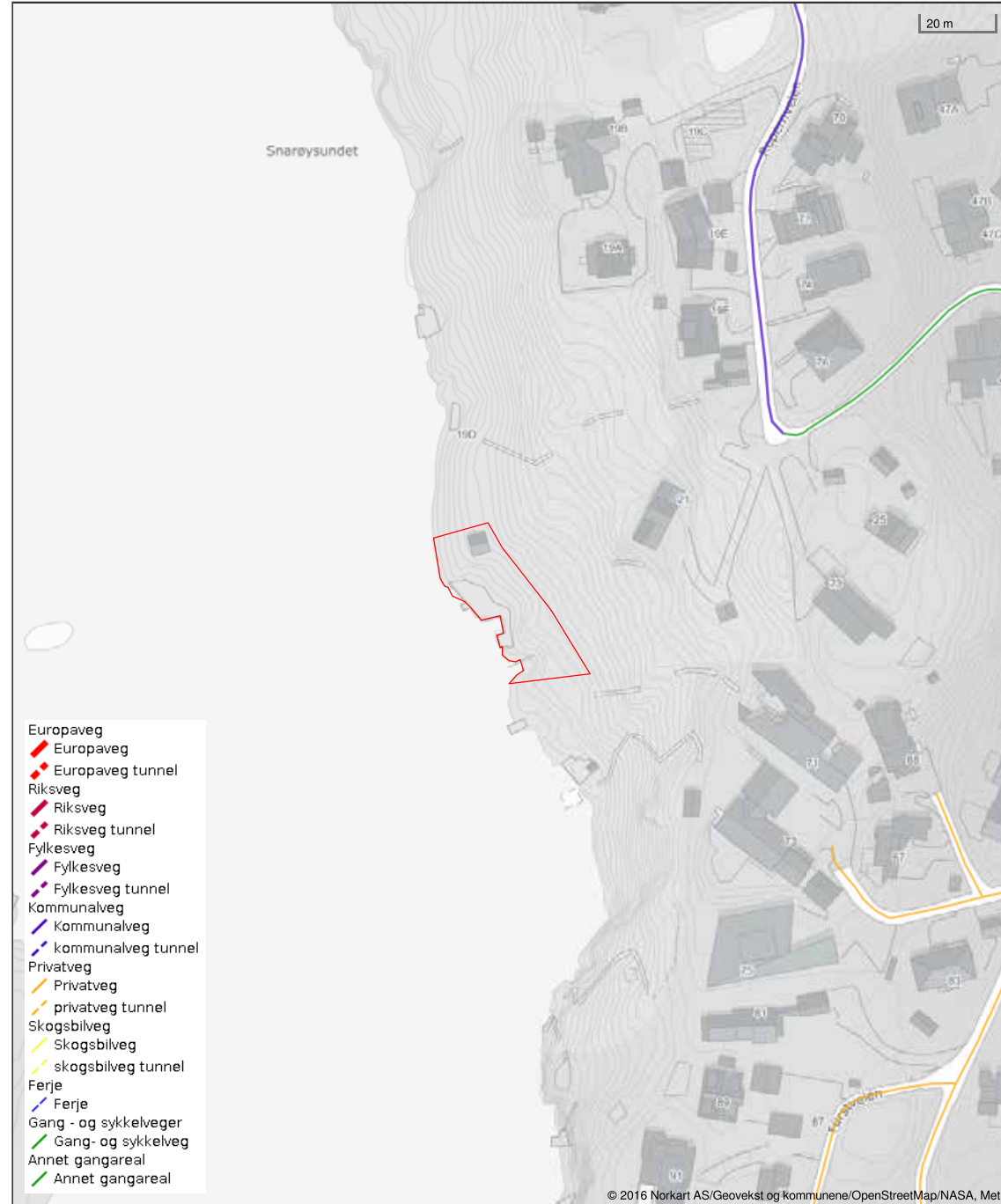
0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 43/769//



Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434Doknr: 153989 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 153, gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) og gnr. 43 bnr. 768 (søndre parsell) i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg og senere eiere, følgende gjensidige rettigheter på eiendommene:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over ovennevnte eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
- Vi forplikter oss i fellesskap til å reparere og vedlikeholde fellesledningene, slik at de til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
- Etablere gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier.

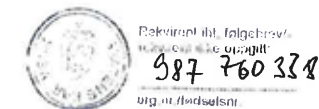
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Oslo den 2/2-16

Anne Th. L. Andreasen, Peter Marius L. Andreasen, Liv Ulrikke L. Andreasen
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

PETER MARIUS L. ANDREASSEN
ANNE THERESE L. ANDREASSEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
LIV ULRIKKE L. ANDREASSEN

[Redacted]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Arkivsak ID: 14/18169
J.post ID: 14/248434Doknr: 154049 Tinglyst: 22.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 767 (nordre parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 43 bnr. 483, gnr. 43 bnr. 482 og gnr. 43 bnr. 151 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Oslo den 02.02.2016

Anne Th. L. Andreasen
Peter Marius L. Andreasen
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)
Liv Ulrikke L. Andreasen

Anne Th. L. Andreasen
ANNE THERESE L. ANDREASSEN
Peter Marius L. Andreasen
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)
Liv Ulrikke L. Andreasen

Anne Th. L. Andreasen
[Redacted]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsendom: **Kr 6 300**

Seksjonert eiendom/aksjebolig: **Kr 9 800**

Enebolig/fritid/tomt: **Kr 14 800**

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagsendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagsendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

**Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2**

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
