

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 43 A og B

Gnr. 19 bnr. 131 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Meglergården Butikk AS

Org nr.: 818 831 412

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne Utbyggingsavtalen.
UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 ble vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 43 A og B er under behandling.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som gjennomføring av reguleringsplanene gjør nødvendig.

Blant infrastrukturtiltakene inngår opparbeidelse av Nadderudveien og Gamle Ringeriksvei med fortau. Dette er fylkesvei og skal overtas av Akershus fylkeskommune når tiltakene er ferdige.

Detaljreguleringsplanen (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg [3 og 4].

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2015-2030, bestemmelsene § 5.

3 DEFINISJONER:

Utbyggingsavtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 19 bnr. 131.
Områdeplanen:	Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.
Detaljreguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 [under behandling]
Rekkefølgebestemmelsene:	§ 11-4 i Områdeplanen og § 11.1 i Detaljreguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.
Realytelser:	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelser er fratrasket anleggsbidraget.
Sikret opparbeidelse:	Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ansees som «sikret» når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag. Rammetillatelse for ny bebyggelse før tiltakene er sikret som definert i forrige avsnitt, er betinget av dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
Byggeplan/Detaljplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
VPOR:	Veiledende plan for det offentlige rom på Bekkestua.



4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Områdeplanens § 11.4 har slik ordlyd:

«Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal bygging av feltene gatetun, oG1-4, oTorg, oGS 1 og 2, oF og kjørevei oKv2 være sikret eller sikret gjennomført.»

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 [Under behandling] § 11.1 har slik ordlyd:

«Før rammetillatelse gis

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal etablering av felt oF, felt oV og felt oT og teknisk kulvert med framføring av vann, spillvann og overvann være sikret. Dette gjelder både i permanent og ved eventuell midlertidig løsning, jf § 5.2.»

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

5.1.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å yte et anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr 2214 (eksklusive eventuell merverdiavgift), pr m2 BRA i henhold til rammetillatelse. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse, se punkt 5.1.2 og et kontantbidrag, se punkt 5.1.3.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.2.

5.1.2 UBs realytelser

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak – ref. vedlegg 1:

- A) Teknisk kulvert og fordrøyning SVV under oppholdsareal S1 og oG1 (fordrøyning SVV prosjekteres av BK)
- B) oTorg og kulvert
- C) oTorg utvidet
- D) Teknisk kulvert oG2

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt Vedlegg [1], og kostnadsberegnet jf. Vedlegg [2]

5.1.3 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt [6.2.1] nedenfor.

5.1.4 Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor. Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og overtatt av BK. BK aksepterer at garantien vil nedkvitteres i takt med at Realytelsene overtas av BK, og BK kan ikke uten saklig grunn motsette seg dette.

5.2 BKs opparbeidelse:

BK skal prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- a) Innredning i kulvert i henhold til kravspesifikasjon fra Bærum kommune (lys og tilrettelegging for tekniske anlegg)
- b) Vann- og avløpsanlegg i kulvert
- c) Nadderudveien (oG3), inkludert T-kryss Gamle Ringeriksvei/ Nadderudveien. T-kryss forutsetter at det i tide etableres en bom-løsning, eller tilsvarende løsning som sikrer bussens fremkommelighet. I motsatt fall opparbeides midlertidig rundkjøring i påvente av Gjønnediagonalen.
- d) Fortau i Gml. Ringeriksvei (oG1), og grøntanlegg
- e) Gml Ringeriksvei (oG1) – inkl. fortau/grøntanlegg mot Biblioteket og Portal i overgang til oG1 utenfor)
- f) Tekniske anlegg (vannledning, avløpsledning og overvannsledning) i oG1 Utenfor.
- g) Endring av vei mellom G47(B) og S1(BF1)

Tiltakene er vist på kartutsnitt Vedlegg [5]

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Realytelser

6.1.1 Opparbeidelse av tiltak

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor, jf. vedlegg 1.

6.1.2 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av fremdrift

UB skal besørge nødvendig koordinering av fremdriften for byggetiltakene som gjennomføres av BK og UB. Herunder skal UB utarbeide og følge opp en samordnet og omforent fremdriftsplan for BKs og UBs prosjekter.

6.1.2.1 Omforent foreløpig fremdriftsplan

Omforent foreløpig fremdriftsplan skal foreligge senest fem måneder før BK skal begynne på sitt byggetiltak (Femmånedersfristen). UB skal utarbeide forslag til foreløpig fremdriftsplan og forelegge dette for BK til godkjenning, i god tid før Femmånedersfristen. BK skal behandle forslaget med god fremdrift slik at partene kan bli enige før Femmånedersfristen og slik at UBs fremdrift ikke forsinkes.

Foreløpig fremdriftsplan skal blant annet inneholde:

- Opplysninger om tidsperioder da BKs entreprenører skal arbeide.

- Frister for fremdriften for BKs byggearbeider.

Foreløpig fremdriftsplan skal ha slikt innhold og kvalitet at den kan legges til grunn ved BKs utlysning av anbudskonkurranser for BKs entrepriser. Herunder skal fristene for BKs arbeider kunne belegges med dagmulkt for BKs leverandører.

6.1.2.2 Omforent revidert fremdriftsplan

I byggefasen for BKs arbeider plikter UB å implementere og følge opp omforent fremdriftsplan, herunder:

- Etablere kontakt med BKs entreprenører
- Etablere kontakt med BKs prosjektledelse
- Innkalle BKs entreprenører og prosjektledelse til fremdriftskoordineringsmøter
- I den innledende delen av byggefasen for BKs arbeider, besørge utarbeidet omforent revidert fremdriftsplan. Utarbeidelse av omforent revidert fremdriftsplan og eventuelle ytterligere endringer i fremdriftsplanen skal skje i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører. BK har rett til å kreve endringer i forhold til både omforent foreløpig og revidert fremdriftsplan.
- Holde fremdriftsplanen oppdatert i henhold til endringer jf forrige punkt
- Foreta kontroll med at fremdriftsplanen holdes
- Varsle BK uten ugrunnet opphold dersom forhold på egen eller BKs side truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen(e)
- Angi avbøtende tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen

6.1.2.3 Nærmere om BKs godkjenning av fremdriftsplanene

For såvidt gjelder UBs byggetiltak, gjelder kravet om BKs godkjenning av fremdriftsplanene bare tiltak som har grensesnitt mot BKs arbeider. Dette omfatter, men er ikke begrenset til:

- Utførelse av kulvert
- Byggearbeid som har betydning for gjennomføring av veiprosjektet

6.1.3 Standard på tiltakene m.m.

6.1.3.1 Generelt

Tiltakene angitt i pkt. 5.1.2 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler med mer) og i henhold til Detaljplan godkjent av henholdsvis kommunens veimyndighet og vann- og avløpsmyndighet og etter reglene i Plan- og bygningsloven kap 20. UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, jf. Vedlegg [6]

Etter godkjenning inngår Detaljplanene som en del av denne Utbyggingsavtalen. Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Detaljplanen for det enkelte tiltak er godkjent, herunder etter reglene i Plan- og bygningsloven kap 20.

Tiltakene i som skal overdras til Akershus Fylkeskommune skal opparbeides i henhold til godkjent Byggeplan/Detaljplan for Statens Vegvesen.
Byggeplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

BKs godkjenning av Detaljplaner og Statens Vegvesens godkjenning av Byggeplan/Detaljplan fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer.

6.1.4 Gjennomføring

UBs opparbeidelse av tiltakene skal skje i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.2.

Dersom ikke et tidligere ferdigstillestidspunkt følger av omforent fremdriftsplan, skal UB ferdigstille tiltakene før brukstillatelse gis for byggetiltaket på Eiendommen.

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og andre offentlige myndigheter for bygging av tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2.

BK og UB har på forespørsel rett til å få tilgang til hverandres prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

BK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 for befaring og kontroll.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB ikke påberope seg at den er utført under BKs kontroll, med mindre BK skriftlig har godkjent avviket. Er UBs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som UB har risikoen for, skal UB varsle BK så snart UB blir klar over forholdet. UB plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

BK plikter vederlagsfritt å stille sine arealer til disposisjon slik at UB får gjennomført tiltakene på en rasjonell og effektiv måte. UB skal varsle om tiltredelse av bruksretten innen rimelig tid. Ved fratreden av arealene plikter UB snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene tilbake i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt, med mindre annet følger av Utbyggingsavtalen.

6.1.5 Vilkår for overtakelse av realytelser.

Kommunens eller fylkeskommunens overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 skjer uten vederlag.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltakene som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens krav til FDV-dokumentasjon følges.

For de av tiltakene som skal overtas av Akershus fylkeskommune, skal UB avklare og gjennomføre overtakelse med Akershus fylkeskommune og/eller Statens Vegvesen.

6.1.6 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når BK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

6.2 Kontantbidrag

6.2.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 2214 multiplisert med antall m² BRA i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrasket beløpet for realytelsen, jf. Vedlegg [7].

Totalt Anleggsbidrag er beregnet til 2214,- x 8500 m ² BRA =	18 819 000,- eks mva
Realytelse	- 20 364 989,- eks mva
Sum kontantbidrag	- 1 545 989,- eks mva

Anleggsbidraget/kontantbidraget reguleres iht. endelig antall m² BRA i rammetillatelsen.

Overskytende anleggsbidrag kommer til fradrag i kontantbidrag i avtalen for G47.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av parkeringsplasser og kjellerlokaler under terreng/bakken.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for mai 2017

6.3 Etablering av rettigheter for BK til å gjennomføre sine tiltak

Det er en forutsetning for at BK skal gjennomføre tiltakene i pkt. 5.2 at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene, herunder over arealer som tilhører Coop Norge. UB er ansvarlig for at BK får disposisjonsrett over de nødvendige arealene, og for at dette skjer i tide og uten kostnader for BK. Herunder skal UB inngå slike avtaler med Coop Norge, Akershus fylkeskommune, Statens Vegvesen og eventuelle andre involverte som er nødvendige for at BK skal få disposisjonsrett til grunn for å bygge fylkesvei.

7 REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Partene legger til grunn at lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter ikke får anvendelse på UBs realytelser. I den utstrekning dette regelverket likevel får anvendelse på realytelsene, skal UB anvende regelverket på samme måte som BK ville være forpliktet til.

Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart eller ilagt overtredelsesgebyr for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK, og plikt til å dekke BKs sakskostnader.

8 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

8.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. [5.2] ovenfor.

8.2 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 5.2 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur, og kravene som stilles av Statens Vegvesen for så vidt gjelder de anleggene som skal overdras til Akershus Fylkeskommune.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med eventuelle nødvendige justeringer.

8.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.2.

Det er en forutsetning for BKs gjennomføring at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene til å gjennomføre tiltakene, jf. punkt 6.3.

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 Generelt

For de anleggene hvor Bærum kommune er byggherre, jf. ovenfor punkt [5.2], vil BK kreve kompensasjon og fradrag av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven og merverdiavgiftsloven. Beregningen av kontantbidraget i Utbyggingsavtalen er basert på at kommunen kan kreve slik kompensasjon og fradrag. Dette gjelder også opparbeiding av fylkesvei som skal overdras fra BK til Akershus fylkeskommune.

Dersom BK ikke har rett til kompensasjon/fradrag for mva, skal kontantbidraget fra UB økes slik at mva-kostnaden dekkes av UB, jf. punkt 9.2.

For UBs realtyelser, jf. ovenfor punkt 5.1.2, skal partene i forbindelse med ferdigstilling og overdragelse av de tiltakene som skal overføres til BK, inngå en avtale om samtidig overdragelse av justeringsrett. Avtalen skal innebære at UB overdrar til BK justeringsretten for merverdiavgift som UB har pådratt seg ved utbygging av tiltakene. Avtalen skal tilfredsstillende de krav som

merverdiavgiftsregelverket oppstiller til denne type avtaler. Avtalen skal utformes i samsvar med BKs mal for slike avtaler, jf. Vedlegg [8]. BK forplikter seg ved avtalen til rettidig å fremme krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgaver/kompensasjonsoppgaver i justeringsperioden. BK skal videre overføre kompensert/fradragsført merverdiavgift til UB, med fradrag for BKs kostnader forbundet med å administrere ordningen. Administrasjonskostnadene fastsettes til kr 5000 pr år på avtaletidspunktet. BK skal overføre beløpet innen 30 dager fra beløpet er mottatt/fradragsført.

9.2. Avklaring av avgiftsforhold – risiko for den avgiftsmessige behandlingen

Det er et vilkår for at BK skal kreve fradrag og kompensasjon for merverdiavgift, at avgiftsmyndighetene har gitt forutgående skriftlig aksept for den avgiftsmessige behandlingen. Så snart omforent utkast til Utbyggingsavtalen foreligger, skal det derfor innhentes en bindende forhåndsuttalelse («BFU») for merverdiavgiftsbehandlingen som er beskrevet i Utbyggingsavtalen. BFU bekostes av partene forholdsmessig, og innsendes til avgiftsmyndigheten i BKs navn.

UB har under enhver omstendighet risikoen for eventuell merverdiavgiftsbelastning. Dette innebærer at i den utstrekning BK ikke kan kreve fradratt/kompensert, eller må tilbakebetale, merverdiavgift til staten plikter UB å kompensere BK tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift, samt BKs sakskostnader i anledning en eventuell sak overfor avgiftsmyndighetene. På samme måte skal UB kompensere BK for eventuell avgiftsbelastning som skulle oppstå på BKs hånd etter at anleggene er ferdigstilt, det være seg om avgiftsbelastningen skyldes endret faktisk bruk på BKs hånd, BKs rettslige disposisjoner over anleggene eller regelendringer.

10 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen reguleres eller omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra planene som ligger til grunn for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Fremsatt krav om reforhandling medfører ikke at Utbyggingsavtalen opphører før eventuell ny avtale er inngått mellom partene.

11 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12 TINGLYSNING

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritert for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritert for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(e) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

13 TRANSPORT AV AVTALEN

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

14 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller den [01.01.2038], eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

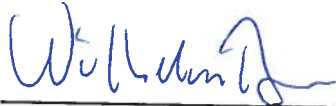
1. Kartutsnitt realytelser S1 (L-11 - S1)
2. Realytelser S1_Kostnadsoverslag Bekkestua Nord Infrastruktur
3. Detaljreguleringsplankart
4. Detaljreguleringsbestemmelser
5. Illustrasjonsplan VPOR
6. VPOR
7. Beregning kontantbidrag
8. BKs mal for justeringsrett

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Bærum kommune

Dato:



[UB]
Wilhelm Bang

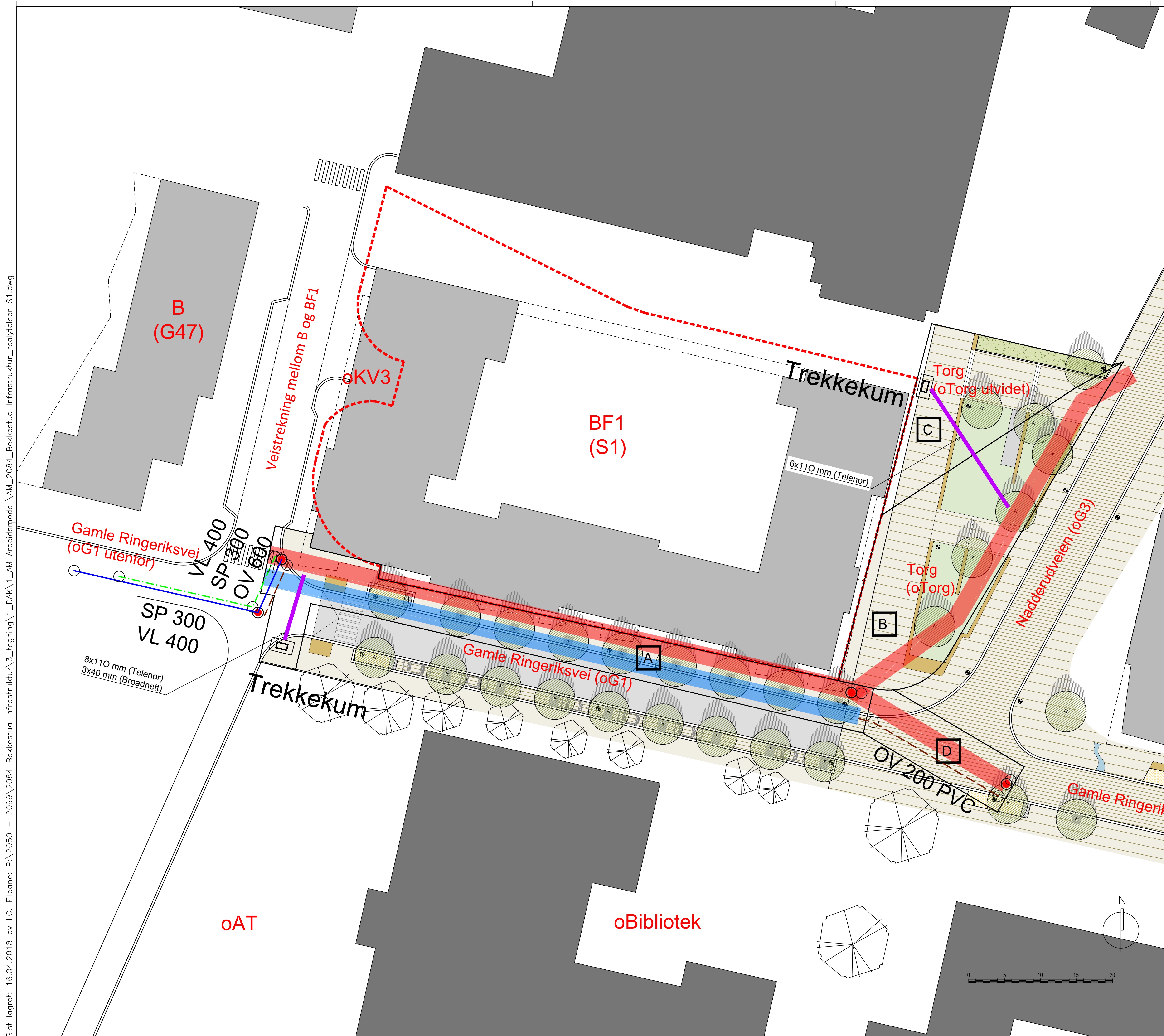
Dato:

Bærum kommune

Dato:



[UB]
Mathis Grimstad



Tegnforklaring

-  **Kommunal VA:**
 -  Vannledning
 -  Spillvannsledning
 -  Overvannsledning
 -  **Kabelanlegg**
 -  **Teknisk kulvert**
uten innredning
 -  **Fordrøvningsmagasin SVV**

- ☐ Kum
- ☒ Kum med brannventil

- A**

Realytelser S1:

A = Teknisk kulvert og fordrøyning SVV under oppholdsareal S1 og oG1:

 - Teknisk kulvert uten innredning, med kumpunkter/adkomst
 - Fordrøyningsmagasin SVV
 - Koordinering og legging av nytt kabelanlegg med trekkeum
 - Oppfylling til traubunn

- B** = oTorg og kulvert:

 - Teknisk kulvert uten innredning, med kumpunkter/adkomst
 - Koordinering og legging av nytt kabelanlegg med trekkeum
 - Grانيتtdække
 - Kantstein
 - Gatetrær
 - Buskbeplantning
 - Belysning
 - Granittkanter trapp/sittetrinn

- C= oTorg utvidet:

 - Koordinering og legging av nytt kabelanlegg med trekkeklum
 - Granittdekke
 - Kantstein
 - Gatetrær
 - Buskbeplantning
 - Belysning
 - Granittkanter trapp/sittetrinn

- D** D= Teknisk kulvert oG2:

 - Teknisk kulvert uten inredning
 - Kumpunkter/ adkomst
 - Overvannsledning med kummer
 - Oppfylling til traubunn

-  Avgrensning realtyelser
-  Planavgrensning S1 (reguleringslinjer)

A10	Tekst Veistrekning mellom B og BF1	16.04.2018	LC		
A09	Tekst felt B/G47 og BF1/S1	12.04.2018	LC		
A08	Tekst tegnforklaring felt D	22.01.2018	SBA		
A07	oG1 utenfor utgård	09.01.2018	SBA		
A06	SVV ut	20.12.2017	SBA		
A05	Kommunal VA inn	06.12.2017	SBA		
A04	Felt D	30.11.2017	SBA		
A03	Tegnforklaring, avgrenings, symbolbruk	29.11.2017	SBA		
A02	Tegnforklaring, avgrenings, symbolbruk	27.11.2017	SBA		
A01	Intern versjon	26.09.2017	SBA	SEB	SEB
rev	revisjonen gjelder	dato	sign	kontr	godk

Bærum kommune	målestokk: 1:250 (A1)
---------------	--------------------------

Bekkestua Infrastruktur
Realytelsr S1

koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato	 LANDKAPSARKITEKTUR Sagveien 23a 0459 OSLO Tlf: 22040460 Epost: post@blark.no www.blark.no
Euref89 UTM32	NN2000	2084	26.09.2017	

Realytelser S1 - Bekkestua Nord Infrastruktur kostnadsoverslag

Revisjonshistorie og referanser

Ref: Plantegning

L-10_Bekkestua Realytelser S1

Forutsetninger

Arealinndeling som vist på VPOR plankart

Revisjonshistorie:	A-01	06.10.2017	Realytelser for S1
	A-02	29.11.2017	Realytelser S1
	A-03	29.11.2017	KS LARK - justere mengder på grunnlag av areal
	A-04	30.11.2017	Teknisk kulvert under oG2 inkludert
	A-05	06.12.2017	Justert oG1 og oG1 utenfor - kun oppfylling til traubunn, ikke overflater
	A-06	20.12.2017	Eksl. Prosjekteringskostnader SVV anlegg
	A-07	09.01.2018	Justert tekst
	A-08	22.01.2018	Oppretting feil i summering for felt D

Enhetspriser

Revisjon:

A-08 22.01.2018

Overordnede beregningsrunnlag
Prisstigning 2014-2015

5 %

Enhetspriser					
Revisjon: A-08					
MP NR.	Element / Post	T = meter	Enhet	Enhetspris	Sum
1	12.9 Anleggsgerder, sikring av byggeplass, kostnad pr prosjektert areal	m2		30	
16.2	Protektions vagn og adspær	RS		1 500 000	
17.9a	Riving av dekker, kummer, gjerder, elektro, kummer og rør	m2		40	
17.9c	Riving av større betongkonstruksjoner	RS			
17.5	Trafikkavvikling i anleggsområdet (skilting, kjøreløpmmr mm)	m2		45	
17.5b	Sikring av elstiesamling	m2		10	
17.6b	Omløpsing høyest kabel	RS		745 000	
17.6c	Omløpsing IKT / tele	RS		2 200 000	
17.6d	Omløpsing fjernevarme (luft retur)	RS			
17.6e	Hensyn eksist. kabler/ fjernevarme (grøvegrav, bortlegging, sikring, kryssing)	RS		300 000	
Deltsum MP 1					
0					
2	21 Vegetasjonsfjerning, matordfavik - rensk	m2		60	
22	Sprengning / brenning av fell	m3		500	
24	Masseslytting kumasser internt på anleggsområde	m3		100	
28a	Masseslytting - leveranse og utførelse av sams masse, oppfylling i grøttdrag	m3		200	
28b	Masseslytting - borttransport til fylling (rene massen)	m3		300	
29c	Masseslytting - borttransport til deponi (forurenset masse - inkl. avluft)	m3		700	
29d	Masseslytting - borttransport til deponi (svært forurenset masse - inkl. avluft)	m3		1 000	
Deltsum MP 2					
0					
4	41.1a Overflatebasert overvannsløst, (renne i granittdekk)	m		1 800	
41.1e	Infiltrasjonsone sandfilter -sandkulesteinvagn inkl granittkant og filteroppbygging	m2		2 000	
42.1a	Rørgrøtt (komplett) inkl. V400, OV500, SP300	m		17 000	
42.1b	Rørgrøtt (komplett) inkl. V200, OV500, SP200	m		13 500	
42.1c	Rørgrøtt (komplett) inkl. V150, OV300, SP200	m		11 000	
42.1d	Rørgrøtt (komplett) inkl. V200, OV400, SP250	m		12 000	
42.1e	Rørgrøtt (komplett) inkl. V150, OV300, SP200	m		11 000	
42.1f	Rørgrøtt (komplett) inkl. V200, SP200	m		8 000	
42.1g	Rørgrøtt (komplett) inkl. V200, OV500	m		10 000	
42.1h	Rørgrøtt (komplett) inkl. V400, SP300	m		10 500	
42.1i	Rørgrøtt (komplett) inkl. V150	m		5 000	
42.1j	Rørgrøtt (komplett) inkl. OV500	m		9 000	
42.1k	Rørgrøtt - tillegg for vanskelige grunnforhold/under GV/ grøttestivning	m		10 000	
42.1l	Tillegg til komplett rørgrøtt OV 200 (SVV)	m		3 000	
42.1m	Komplett rørgrøtt OV 200 (SVV)	m		4 500	
42.1n	Rørgrøtt (komplett) inkl. V300, OV150, SP150	m		11 000	
42.1o	Avslutning (sandst) - 50 % av full pris	m2		1 650	
42.1p	Rørgrøtt - tillegg for vanskelige grunnforhold/under GV i områder med antatt spunt	m		750	
44.1a	Sandfang, avrenning fra gate- og plassareal	stk		20 000	
44.1b	Spesiell sandfang-sandfilter, store dype kummer ved utløp til filter	stk		40 000	
44.41a	Kabelkanal 4 rør (110 mm)	m		4 000	
44.41b	Kabelkanal 6 rør (110 mm)	m		4 750	
44.41c	Kabelkanal 8 rør (110 mm)	m		5 125	
44.41d	Kabelkanal 16 rør (110 mm)	m		6 500	
44.41e	Kabelkanal 20 rør (110 mm)	m		7 500	
44.41f	Kabelkanal 2x16 rør (110 mm)	m		11 750	
44.46	Trekkekummer	stk		15 000	
45.5a	Teknisk kulvert (inkl komplett inkl. grøtt, eksist. rør)	m		25 000	
45.5b	Fordraining (SVV)	m		12 500	
46.4a	Sollvannskum	stk		40 000	
46.4b	Overvannskum	stk		40 000	
46.5	Vannkum	stk		60 000	
46.6	Felleskum (V og OV) med brannvannventil	stk		80 000	
49a	Gulevarmer, inkl. andel tekniske antena i varmesentråler	m2		350	
49b	Varmesentråler	RS		3 000 000	
Deltsum MP 4					
0					
Deltsum MP 4 (med teknisk kulvert)					
5	51 Traubunn, forsterkning, avretting Alle veier og plassdekker	m2		35	
51.2	Fylling opp til traubunn veier og plasser, steinmasser - tykkelse =	0	m3	290	
53	Forsterkningslag pukk Alle veier og plassdekker - tykkelse =	0.4	m3	260	
53	Stratocell - dekksettler med vekstjord - plasser og gater - tykkelse =	0.5	m3	3 000	
55	Pukk 0-53 barelagt veier og P-lasser - tykkelse =	0.1	m3	450	
55	Fortau knust eksist. betong AC-tykkelse =	0.1	m2	125	
55	Fortau / gaterun - lufta barelagt (Pukk 16-32 øt)	0.15	m3	450	
Deltsum MP 5					
0					
6	61 Subbus 0/11 grusdekker - tykkelse =	0.2	m3	350	
65a	Asfalt A08 8 (fortau), Asfalttykkelse	0.06	m2	150	
65b	Asfalt A08 11 (fortau), Asfalttykkelse	0.12	m2	300	
66	Betongstein - kjøresert	m2		700	
67.12a	Granitt - gatesten / små heller m gradet overflate	m2		1 600	
67.12b	Granittstein, store heller salt (lapp, plass, jantsoner, etc.	m2		1 800	
68.9a	Tredekker - 2 - rovalingstær / vesperstær - møblering	m2		3 000	
68.9b	Støtunderlag gummi	m2		2 400	
Deltsum MP 6					
0					
7	71 Konstruksjoner				
71.1a	Granittmuer, firkant, blokkmur inkl såle - vertikal flate	m2		7 000	
71.2a	Granittmuer - avst. blokkmur inkl såle - vertikal flate	m2		4 800	
74.1	Granittarealer, avretting, inkl. tettning m. undergrunnstør ei.l.	m2		30	
74.4	Busker, masserplantninger, stauderfelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekk)	m2		120	
74.4	Stauderfelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekk)	m2		500	
74.4	Stauderfelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekk)	m2		700	
74.61a	Treer i overnattebatt, so 10-12 (inkl. 1 m3 jord)	stk		2 000	
74.61b	Treer i overnattebatt (sandst), so 18-20 (inkl. 4 m3 jord + oppbinding)	stk		8 000	
74.61c	Gateretrer i fast dekke, so 18-20	stk		8 000	
74.69	Plantekurs/skårramme - med støppestens 1.2x1.2m og stammevern for gateretrer	stk		25 000	
74.7a	Granittskulptur (3 år) Gress	m2		150	
74.7b	Granittskulptur (3 år) Plantefelt / stauder	m2		400	
74.7c	Granittskulptur (3 år) Tre	stk		1 200	
75.1a	Granittstein, 200x150, kanting langs gangveier, grantrabatter etc.	m		950	
75.1a	Granittstein, 310x230, kanting langs kjøreveier	m		950	
75.1b	Granittstein, traseestrim 350x150	m		1 500	
75.1c	Granittstein, kant, sillestrim i annt / trapp 700x300	m		1 000	
75.1d	Granittstein, sillekant langs plasser etc 800x600	m		7 000	
76.32	Belysning - kabelnettkabling/grøtthekker	m		655	
76.37a	GS-belysning - master / armatur inkl monterng (LED)	stk		15 000	
76.37b	GS og plass-belysning - master / armatur inkl monterng (LED)	stk		30 000	
76.37c	Gate-belysning - master / armatur inkl monterng (LED)	stk		18 000	
76.37b	Led-belysning, etc.	stk		15 000	
79a	Arbeids for aktivitet / lekustøt / kunst	stk		250 000	
79b	Utsavn (spærder, ullert, bom osv)	stk		25 000	
79d	Skilt i informasjon	stk		20	
79d	Møbelmønstre/mønstre (benker, bord, sillekanter avallskurver mm.)	m2		120	
79e	Dam / fotenavneleg inkl vannforsyning og renselanlæg	stk		500 000	
79f	Stølpjurrell naturstein, ca 3 m3	stk		100 000	
Deltsum MP 7					

Bekkestua Nord - Infrastruktur - Realytelser S1

Høy standard (med teknisk kulvert)

Område	Areal jfr VPOR	Spesifiserte kostnader - VPOR	Inkl. rigg og fasemessige arbeider	Inkl. prosjektering/ byggherres adm og usikkerhet priser	Indeksjustering 6,1%	Enhetspris (basert på indeksregulerte tall inkl. påslag) kr/m2	Merknad
A: Teknisk kulvert og fordrøyning SVV under Gamle Ringeriksvei (oG1)	650	4 403 350	5 372 087	6 993 067	7 419 645	11 415	Oppfylling til traubunn, eksl. Prosjektering og byggherres adm. SVV anlegg
B: oTorg og kulvert	633	4 454 055	5 433 947	7 335 829	7 783 314	12 296	Kulvert eksl. rør
C: oTorg utvidet	353	1 433 470	1 748 833	2 360 925	2 504 942	7 096	
D: Teknisk kulvert under oG2	100	1 520 538	1 855 056	2 504 325	2 657 089	26 571	Kulvert eksl. rør, oppfylling traubunn.
Sum (med teknisk kulvert)	1 736	11 811 413	14 409 923	19 194 146	20 364 989	57 378	

Inkludert	4% fasemessige arbeider 12% rigg 12% prosjektering 8% byggeledelse / byggherres adm 15% usikkerhet
Ikke med:	Moms Administrasjon BK Usikkerhetsanalyse

Følger / måneder som manuelt fylles inn for hvert delområde		
---	--	--

Rostnadsöverlag, Samie Ringerksver (001)	Redovisart:	A-08	22.01.2018
--	-------------	------	------------

[illegible]

		Delsum HP 2					221 600
--	--	-------------	--	--	--	--	---------

		Dokumen MSB & modul teknik kawat								9 068 100
--	--	----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------

		Custom Ref: 7							
--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	--

				2016 Salgssum	2016 Salgssum
Sum specificerte poster (med teknisk kulvert)			4 403 350	3 849 080	1 062 500
Medbrudene leasings- og/eller driftsrett	10%		440 335		306 250
Rent	12%		538 400		377 500
Sum inklusive medbrudene leasings- og/eller driftsrett			5 172 085		1 290 250
Finansieringskost	20%		1 034 417	875 160	268 250
Leasingforpliktelse	15%		805 813	805 813	
Finansieringskost ekskludert mva.			7 252 317	6 930 080	

A-08	22.01.2018
------	------------

Sum spesialiserte poster (med teknisk kulvert)				1 433 470
Midlertidige lånninger - fase ved utbygging			10 %	143 347
Rosa			12 %	172 016
Sum inklusive midlertidige lånninger, rosa				1 748 833
Prosjektfinansj. adm.			20 %	349 767
Lånsforrentningskostnader			15 %	262 326
Entreprenørkost eksklusive mva.				2 360 925

[illegible]

Sum specificerede poster (med teknisk kulvert)				4 454 955
Midlertidige lønninger - faste ved udflytning	10 %			445 406
Rage	12 %			534 487
Sum inklusive midlertidige lønninger, rage				5 434 847
Projekteringsadm	20 %			1 086 789
Uspensifiseringsbesked	15 %			815 092
Entrepriserkost eksklusiv mva.				7 335 829

Teknisk kulvert oG2

Revisjon:

A-08

22.01.2018

Felter / mengder som manuelt fylles inn for hvert delområde

Beregningsgrunnlag arealer - mengder fra tegning

Lengde kjørevei m asfalt + gatelys	B=	0	0 m
Lengde fortau asfalt - Høyre side	B=	0	0 m
Lengde fortau asfalt - Venstre side	B=	0	0 m
Lengde gateparkering	B=	0	0 m
Lengde gatetun m lys	B=	0	0 m
Lengde sandfilter	B=	0	0 m
Totalt areal		100	m2
Areal gress	0 %	0	m2
Areal sandfilter	0 %	0	m3
Areal busk/massepl/stauder	0 %	0	m2
Gatetrær stk - Areal stratacell-jordarmering - 10m3pr trær i fast dekke	stk: 0	0	m2
Areal jordarmering med stratacell (H=50cm) pr tre	20		
Trær i grøntareal stk /Areal 40 cm jord for trær i grøntareal	0	0	m3
Areal kjørevei asfalt	0 %	0	m2
Areal gateparkering asfalt	0 %	0	m2
Areal fortau asfalt	0 %	0	m2
Areal plassbelegg -store granittheller (rest)	0 %	0	m2
Areal plassbelegg - små granittheller (gatestein m plan toppflate, evt små heller)	0 %	0	m2
Areal plassbelegg -betongstein	0 %	0	m2
Areal plassbelegg - tredekker / møblering	0 %	0	m2
Areal granittkanter-trappetrinn, gummibelegg etc	0 %	0	m2
Sum	0 %	0	m2

Teknisk kulvert oG2

Revisjon:

A-08

22.01.2018

Alt. 1 - høy standard

Areal delområde : 100 m2

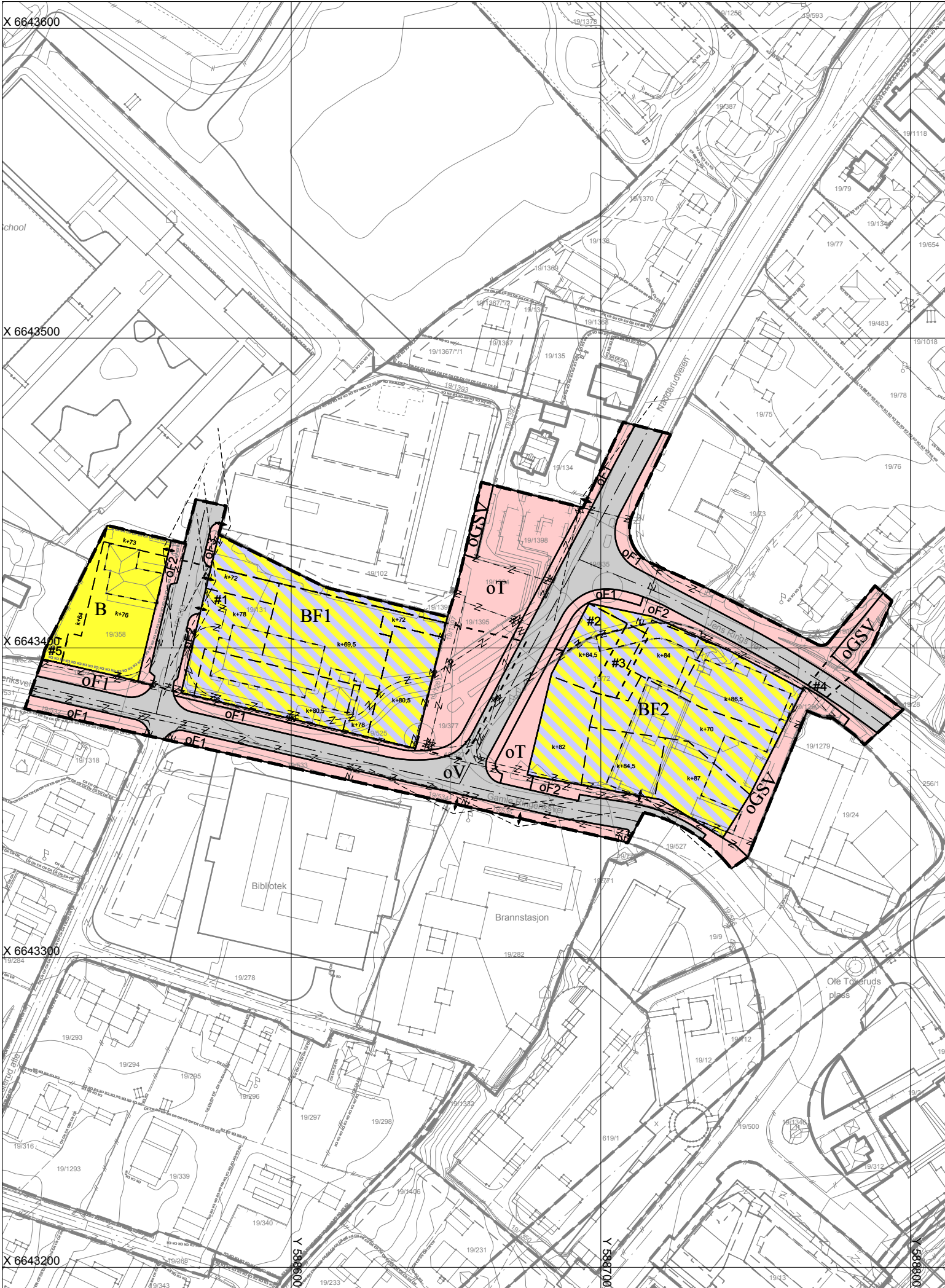
HP	NR.	Element / Post	T=	Enhet	Enhetspris	Mengde	Sum
			meter				
1	12.9	Anleggsgjerder, sikring av byggeplass, kostnad pr prosjektert areal		m2	30	100	3 000
	16.2	Provisorisk vann og avløp		RS	1 500 000	0,075	112 500

	17.3a	Riving av dekker, kanter, gjerder, elektro, kummer og rør		m2	40	100	4 000
	17.3c	Riving av større betongkonstruksjoner		RS	0	0	0
	17.5	Trafikkavvikling i anleggsperioden (skilting, kjørelemmer mm)		m2	45	100	4 500
	17.58	Sikring av plantesamfunn		m2	10	100	1 000
	17.6b	Omlegging høyspent kabler		RS	745 000	0,05	37 250
	17.6c	Omlegging IKT /Tele		RS	2 200 000	0,05	110 000
	17.6d	Omlegging fjernvarme (tur/ retur)		RS		0	0
	17.6e	Hensyn eksist. kabler/ fjernvarme (prøvegrav., blottlegging, sikring, kryssing)		RS	300 000	0,075	22 500
Delsum HP 1 (med teknisk kulvert)							294 750
2		Vegetasjonsfjerning, matjordavtak - rensk		m2	60	0	0
		Sprenging / pigging av fjell	0	m3	500	0	0
		Masseflytting løsmasser internt på anleggsområde	0,1	m3	100	10	1 000
	28a	Masseflytting - leveranse og utlegging av sams masse, oppfylling i grøtdrag	0	m3	200	0	0
	28b	Masseflytting - borttransport til fylling (rene masser)	0,3	m3	300	30	9 000
	28c	Masseflytting - borttransport til deponi (forurenset masse - inkl. avgift)	0,2	m3	700	20	14 000
	28d	Masseflytting - borttransport til deponi (svært forurenset masse - inkl. avgift)	0,1	m3	1 000	10	10 000
		Delsum HP 2					34 000
4	41.1a	Overflatebasert overvannsløsn. (renne i granittdekke)		m	1 800	0	0
	41.1e	Infiltrasjonssone sandfilter -sand/kulestein/grus inkl granittkant og filteroppbygging		m2	2 000	0	0
	42.1a	Rørgrøft (komplett) inkl. V400, OV500, SP300		m	17 000	0	0
	42.1a	Rørgrøft (komplett) inkl. V200, OV500, SP200		m	13 500	0	0
	42.1c	Rørgrøft (komplett) inkl. V150, OV300, SP200		m	11 000	0	0
	42.1d	Rørgrøft (komplett) inkl. V200, OV400, SP250		m	12 000	0	0
	42.1e	Rørgrøft (komplett) inkl. V150, OV300, SP200		m	11 000	0	0
	42.1f	Rørgrøft (komplett) inkl. V200, SP200		m	8 000	0	0
	42.1g	Rørgrøft (komplett) inkl. V200, OV500		m	10 000	0	0
	42.1h	Rørgrøft (komplett) inkl. V400, SP300		m	10 500	0	0
	42.1i	Rørgrøft (komplett) inkl. V150		m	5 000	0	0
	42.1j	Rørgrøft (komplett) inkl. OV600		m	9 000	0	0
	42.1k	Rørgrøft - tillegg for vanskelige grunnforhold/under GV i områder uten antatt spunt		m	2 500	0	0
	42.1l	Tillegg til komplett rørgrøft; OV 200 (SVV)		m	3 000	25	75 000
	42.1m	Komplett rørgrøft OV 200 (SVV)		m	4 500	0	0
	42.1n	Rørgrøft (komplett) inkl. V300, OV150, SP150		m	11 000	0	0
	42.1o	Avstivning (spunt) - 50 % av full pris		m2	1 650	174	287 100

	42.1p	Rørgrøft - tillegg for vanskelige grunnforhold/under GV i områder med antatt spunt		m	750	6	4 688
	46.1a	Sandfang, avrenning fra gate- og plassareal		stk	20 000	0	0
	46.1b	Spesialsandfang-sandfilter, store dype kummer ved utløp til filter		stk	40 000	0	0
	44.41a	Kabelkanal 4 rør (110 mm)		m	4 000	0	0
	44.41b	Kabelkanal 6 rør (110 mm)		m	4 750	0	0
	44.41c	Kabelkanal 8 rør (110 mm)		m	5 125	0	0
	44.41d	Kabelkanal 16 rør (110 mm)		m	6 250	0	0
	44.41e	Kabelkanal 20 rør (110 mm)		m	7 500	0	0
	44.41f	Kabelkanal 2x16 rør (110 mm)		m	11 750	0	0
	44.46	Trekkekummer		stk	15 000	0	0
	45.5a	Teknisk kulvert		m	25 000	25	625 000
	45.5a	Fordrøyning (SVV)		m	12 500	0	0
	46.4a	Spillvannskum		stk	40 000	1	40 000
	46.4b	Overvannskum		stk	40 000	2	80 000
	46.5	Vannkum		stk	60 000	0	0
	46.6	Felleskum (V og OV) med brannvannsventil		stk	80 000	1	80 000
	49a	Gatevarme, inkl. andel tekniske anlegg i varmesentraler		m2	1 350	0	0
	49b	Varmesentral		RS	3 000 000	0,0	0
		Delsum HP 4 (med teknisk kulvert)					1 191 788
5		Traubunn, forsterkning, avretting Alle veier og plassdekker		m2	35	0	0
	51.2	Fylling opp til traubunn veier og plasser, steinmasser ; tykkelse =	0,00	m3	290	0	0
	51.3	Forsterkningslag pukkl Alle veier og plassdekker, tykkelse =	0,40	m3	350	0	0
	51.4	Stratacell - plastkassetter med vekstjord -plasser og gatetun, tykkelse =	0,50	m3	3 000	0	0
	51.4	Pukk 0-63, bærelag veier og P-plasser tykkelse =	0,10	m3	450	0	0
	51.5	Fortau knust asfalt, bærelag AK-tykkelse =	0,10	m2	125	0	0
	51.6	Fortau / gatetun - luftig bærelag (Pukk 16-32 el)	0,15	m3	450	0	0
		Delsum HP 5					0
6		Subbus 0/11 grusdekker, tykkelse =	0,20	m3	350	0	0
	65a	Asfalt AgB 8 (fortau), Asfalttykkelse	0,06	m2	150	0	0
	65b	Asfalt AgB 11 (kjørevei), Asfalttykkelse	0,12	m2	300	0	0
		Betongsten - kjørestekt		m2	700	0	0
	67.12a	Granitt - gatestein / små heller m gradet overflate		m2	1 600	0	0
	67.12a	Granittdekker- større heller satt i grus: plasser, kantsoner, etc.		m2	1 800	0	0
	68.9a	Tredekker - 2" - royalimprignert / wisorwood - møblering		m2	3 000	0	0

	68.9b	Støtunderlag gummi		m2	2 400	0	0
		Delsum HP 6					0
7		Konstruksjoner			0		
	71.1a	Granittmurer - finhogd, blokkmur inkl såle - vertikal flate		m2	7 000	0	0
	71.2a	Granittmurer - grov, blokkmur inkl såle - vertikal flate		lm	4 800	0	0
	74.1, 74.3	Grøntarealer, avretting, inkl. tetting m. undergrunnsjord el.l.		m2	30	0	0
	74.4, 74.51	Gress (inkl. 20 cm jord)		m2	120	0	0
	74.4, 74.63	Busker, masseplantinger, staudefelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekke)		m2	500	0	0
	74.4, 74.63	Staudefelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekke)		m2	700	0	0
	74.61a	Trær i grøntrabatt, so 10-12 (inkl. 1 m3 jord)		stk	2 000	0	0
	74.61b	Trær i grøntrabatt (sandfiler), so 18-20 (inkl. 4 m3 jord + oppbinding)		stk	8 000	0	0
	74.61c	Gatetrær i fast dekke, so 18-20		stk	8 000	0	0
	74.69	Plantekum/stålramme - med støpejernsrist 1,2x1,2m og stammevern for gatetra		stk	25 000	0	0
	74.7a	Garantiskjøtsel (3 år) Gress		m2	150	0	0
	74.7b	Garantiskjøtsel (3 år) Plantefelt / stauder		m2	400	0	0
	74.7c	Garantiskjøtsel (3 år) Trær		stk	1 200	0	0
	75.1a	Granittstein 200x150, kanting langs gangveier, grøntrabatter etc		m	550	0	0
	75.1a	Granittstein 310x230, kanting langs kjøreveier		m	950	0	0
	75.1b	Granittstein, trappetrinn 350x150		m	1 500	0	0
	75.1c	Granittstein; kant, sittetrinn i amfi / trapp 700x300		m	4 000	0	0
	75.1d	Granittstein, sittekant langs plasser etc 800x600		m	7 000	0	0
	76.32	Belysning - kabler/tilkobling/grøft/trekkerør		m	655	0	0
	76.37a	Gs-belysning - master / armatur inkl montering (LED)		stk	15 000	0	0
	76.37a	GS og plass-belysning - master / armatur inkl montering (LED)		stk	30 000	0	0
	76.37a	Gate-belysning - master / armatur inkl montering (LED)		stk	18 000	0	0
	76.37b	Effekt-belysning, etc		stk	15 000	0	0
	79a	Anlegg for aktivitet / lekeutstyr / kunst		stk	250 000	0	0
	79b	Utstyr, (gjerder, pullert, bom osv)		stk	25 000	0	0
	79c	Skilt / informasjon		m2	20	0	0
	79d	Møbleringselementer (benker, bord, sittekanter avfallskurver mm.)		m2	120	0	0
	79e	Dam / fotoleanlegg inkl vannforsyning og renseløsninger		stk	500 000	0	0
	79f	Skulpturell naturstein, ca 3 m3		stk	100 000	0	0
		Delsum HP 7					0

Sum spesifiserte poster (med teknisk kulvert)					1 520 538
Midlertidige løsninger - faser ved utbygging			10 %		152 054
Rigg			12 %		182 465
Sum inklusive midlertidige løsninger, rigg					1 855 056
Prosjektering/adm			20 %		371 011
Uspesifisert/usikkerhet			15 %		278 258
Entreprisekost eksklusive mva.					2 504 325



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)

- B Boligbebyggelse
- BF1-2 Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)

- oV Veg, offentlig
- oF1-3 Fortau, offentlig
- oT Torg, offentlig
- oGSV Gang/sykkelveg, offentlig

Bestemmelseområder (PBL 2008 §12-7)

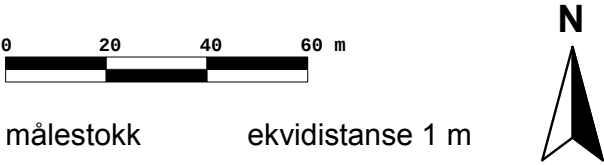
- #1-5 Bestemmelseområde
- #1 underjordisk parkeringsanlegg
- #2 rekkefølgekrav
- #3 utforming
- #4 undergang
- #5 Utforming

LINJESYMBOL M.V.

- Formålsgrense
- Planens begrensning
- Bestemmelsegrense
- Juridiske linjer og punkt PBL 2008
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- c + er maksimal kotehøyde

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Digital redigering ved Bærum Kommune HS
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune



Forslagstiller Lund + Slaatto Arkitekter

Detaljregulering

Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47

PLANID
2016030
DOKUMENTNR
3936974

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 28.12.2016

ArkivsakID 15/156022

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	3612302	3680153		9.11.2017
Offentlig ettersyn fra 21.11.2017 til 9.1.2018				
2. gangs behandling	3936974	3936963		19.04.2018
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	3936974	4077837		30.05.2018

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 02.07.2018

REVIDERT 22.3.2018 SAKSBEHANDLER: Peder Lalim

BÆRUM KOMMUNE





Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39, 41, 43, 47

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016030

Saksnummer: 15/156022

Dokument: 4077837

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utvikling av Bekkestua sentrum som et fremtidsrettet lokalsenter med urbane kvaliteter og høy kvalitet.
 - utbygging og fortetting med boliger/ omsorgsboliger/ forretning/ kontor/ bevertning
 - varierte leilighetsstørrelser og leilighetstyper
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
 - overvannsløsning som bedrer forholdene for nedenforliggende eiendommer
 - gode offentlige byrom som ivaretar myke trafikanter
 - gode gang- / sykkelforbindelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø, vann, avløp, overvann

- § 2.1 Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides overordnet vann-, avløp- og overvannsplan (VAO), samt plan for flomveier.

Gater, torg og plasser

- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en plan for tilstøtende gater og torg. Planen skal vise kjøremønster for bil, sykkel, varelevering, gateparkering, sykkelparkering, torgplasser, uteservering, sitteplasser, beplantning, belysning, skilting søppelhåndtering mm.

Belysnings- og skiltplan

Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Utomhusplan

- § 2.5 Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Soner for møblering/plassering av varer mot næringsfasader
- Nytt og eksisterende terreng
- Plantevalg

- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for bil og sykler
- Renovasjonsløsning
- Utforming og møblering av lekearealer og bruk til alle årstider
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo/nettstasjon.
- 2 parkeringsplasser på bakkeplan til hjemmesykepleie og andre tjenestebiler fra Bærum kommune.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B, BF1, BF2

Utnyttelse

- § 3.1 Areal under terreng/gårdsrom på lokk skal ikke medregnes i tillatt bruksareal, BRA, jf. §§ 4.1, 5.3 og 5.8. Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets nye gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes ikke i tillatt bruksareal, BRA.
- § 3.2 Pergola i gårdsrom kan tillates utenfor byggegrenser. Overbygget sykkelparkering/renovasjon tillates utenfor byggegrense og kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA. Tillatt bruksareal, BRA, skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Areal med stor netto romhøyde skal kun medregnes med grunnflaten.

Høyder

- § 3.3 Takoppbygg for heis og tekniske anlegg kan tillates inntil 3 meter over maksimal kotehøyde på inntil 12% av takflaten. I tillegg kan takoppbygg for tekniske anlegg inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde tillates. Takoppbygg kommer i tillegg til maks tillatt bruksareal, BRA. Rekkverk skal være trukket minst 1 m tilbake fra gesims, og tillates oppført over maksimale kotehøyder.

Plassering og utforming

- § 3.4 Bebyggelsen skal ha volumer og fasader som gir tydelige byrom. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 meter fra ytterste fasadeliv mot/over felt oT og felt oF2.
- § 3.5 Innad mot gårdsrom i felt BF1 og felt BF2 kan balkonger krage ut med inntil 2,4 meter utenfor byggegrensen. Dersom balkongene gis en irregulær form, skal begrensningen for utkraging regnes som et gjennomsnitt, målt parallelt med fasaden. Innglassing av balkonger tillates ikke.
- § 3.6 Det skal utarbeides plan for skilting og reklame som skal tilpasses bygningens arkitektur. Skilt kan tillates over forretningsetasje. Frittstående og/eller mobile skilt/vimpler kan tillates.
- § 3.7 Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bebyggelsens arkitektur. Nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet, med hovedsakelig tegl i fasaden mot gate i felt BF1 og felt BF2. Innenfor planområdet skal det oppnås variasjon i farge/materialbruk. Belysning og skilt skal utformes helhetlig. Bebyggelsens fasadeinndeling skal være i henhold

til hovedgrepene i illustrasjonsprosjekt_fasader i dok.id. 3956739. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjonsprosjekt_Perspektiver, dok.id. 3956741. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

§ 3.8 Bebyggelsens plassering og utforming, renovasjonsløsning, utforming av utearealer og takterrasser skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dok.id. 3956894.

§ 3.9 Det tillates ikke utkragning over felt oF1.

Uteoppholdsareal for boliger (MUA), jf. §§ 4.3, 5.4 og 5.9.

§ 3.10 Privat uteareal: Hver boenhet skal ha egen balkong (herunder «fransk balkong») eller terrasse, som kan medregnes i MUA.

§ 3.11 Felles uteareal: Inntil 40 % av fellesarealet (MFUA) kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng/lokk. Små arealer kan medregnes dersom det fysisk tilrettelegges for bruk av arealet til lek/aktivitet/trening.

§ 3.12 Felles lekeareal: Minimum 10 m² pr. 100 m² BRA skal avsettes og opparbeides til areal egnet for lek og opphold for barn innenfor hvert felt.

§ 3.13 Utforming av fellesarealer: Arealer til overvannshåndtering skal utformes slik at de gir varierte og positive kvaliteter for fellesarealene, og skal kunne medregnes som del av fellesarealet. I overganger mellom private og felles arealer i gårdsrommet skal det etableres jordvoller for beplantning. Vegetasjon skal tiltrekke seg pollinerende insekter.

§ 3.14 Utforming av felles takterrasser: Felles takterrasser skal ha variert beplantning, møblering og vindskjerming.

§ 3.15 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress:	vekstjordlag 0,4 m
Busker under 0,5 m høyde:	vekstjordlag 0,5 m
Busker over 0,5 m høyde:	vekstjordlag 0,7 m
Trær:	vekstjordlag 1,0 m

Parkering

§ 3.16 Det skal etableres 1 plass for bil pr. 100m² BRA bolig, maks. 1,2 plasser for bil pr. 100m² BRA forretning og maks. 0,7 plasser for bil pr. 100m² BRA kontor. Minst 10 % av plassene skal avsettes til besøksparkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede. Det skal etableres ladepunkter på alle parkeringsplasser for boligene med unntak av gjesteparkeringsplasser. Parkeringskravet for boliger kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpool-ordning. Det skal etableres 2 parkeringsplasser på bakkeplan til hjemmesykepleie og andre tjenestebiler fra Bærum kommune.

§ 3.17 Antall plasser skal beregnes for hele planområdet samlet, og plassene kan omfordeles mellom feltene. Parkeringsplasser for forretning og kontor i felt BF2 skal etableres i felt BF1.

§ 3.18 Det skal avsettes minimum 2 plasser for sykler pr. 100m² BRA bolig og minimum 1 plass pr. 100m² BRA forretning/kontor. Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogner. Min. 50 % av sykkelplassene for bolig skal være under tak. Sykkelparkering for forretning skal legges nær inngang.

Avkjørsler

§ 3.19 Ved utbygging på det enkelte felt skal avkjørsel plasseres som vist på planen. Avkjørselen kan forskyves med inntil 6 meter til hver side.

Renovasjon

§ 3.20 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Støy

§ 3.21 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB. Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige L_{den} = 55 dB fra veitrafikk. Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

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

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre (utenfor vindu). Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 2\,600\text{ m}^2$.

- § 4.2 Støyskjerm mot vei tillates i eiendomsgrensen. Støyskjermen skal utføres enten med samme materiale som bebyggelsen, eller ved «grønne» vegger».
- § 4.3 Det skal avsettes minimum 10 m^2 felles uteareal (MFUA) pr. 100 m^2 boligareal.
- § 4.4 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 4.5 For 30 % av leilighetene i felt B hvor det ikke er mulig å oppnå L_{den} 55 dB på utsiden av vinduet, aksepteres det andre tekniske (passive) lufteløsninger som gir tilsvarende støynivå inne i rommet. Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.
- § 4.6 Bebyggelsen i felt B, må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon G47 perspektiv, dok.id. 3956658.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning felt BF1 og felt BF2

- § 5.1 På gateplan i Gamle Ringeriksvei mot syd og Nadderudveien skal det i hovedsak være transparente fasader og det er kun tillatt med detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet og atkomst til boligene. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og atkomst til boligene skal være direkte fra tiliggende fortau eller torg. Bebyggelse og gangsoner skal tilrettelegges for vannbåren varme.
- § 5.2 For 40 % av leilighetene, i henholdsvis felt BF1 og felt BF2, hvor det ikke er mulig å oppnå L_{den} 55 dB på utsiden av vinduet, aksepteres det andre tekniske (passive) lufteløsninger som gir tilsvarende støynivå inne i rommet. Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Bolig/forretning, felt BF1

- § 5.3 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 8\,500\text{ m}^2$.
- § 5.4 Det skal avsettes minimum 20 m^2 felles uteoppholdsareal (MFUA) pr. 100 m^2 boligareal.
- § 5.5 Det skal innpasses offentlige omsorgsboliger innenfor feltet.
- § 5.6 Minimum 10 % av leilighetene skal være 2-roms leiligheter.
- § 5.7 Boenheter med ensidig orientering mot nord er ikke tillatt.

Bolig/forretning, felt BF2

- § 5.8 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 13\,000\text{ m}^2$.
- § 5.9 Det skal avsettes minimum 18 m^2 felles uteoppholdsareal (MFUA) pr. 100 m^2 boligareal.
- § 5.10 Minimum 20 % av leilighetene skal være 2-roms leiligheter.

- § 5.11 Det skal etableres en allment tilgjengelig forbindelse gjennom gårdsrommet mellom felt oF1. og felt oGSV. Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 5.12 Innkjøring til parkeringsanlegg kan være maks. 3 meter bred.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene oV, oF1, oF2, oT og oGSV

- § 6.1 Endelige grenser mellom veg/kjørebane og fortau/ torg skal fastslås gjennom en teknisk detaljplan for infrastruktur. Byggeplanen skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- § 6.2 Innenfor alle underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det kunne etableres midlertidige løsninger for trafikkavvikling. Midlertidige løsninger skal kunne godkjennes med tidsbegrenset gyldighet på inntil 10 år.
- § 6.3 Det tillates sykkelparkering for forretning innenfor feltene oF2, oT og oGSV.

Veg, felt oV

- § 6.4 Veg skal utformes som gate. Det tillates ensidig langsgående parkering inn mot felt B og felt BF2. Vegarealer skal tilrettelegges for begrenset trafikk og hastighet, med lav kant mot fortau.

Fortau, feltene oF1, oF2 og oF3

- § 7.1 Fortau skal være offentlig.
- § 7.2 Felt oF3 skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravd renovasjonsløsning.

Torg, felt oT

- § 8.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon, lek og opphold. Det skal tilrettelegges for lek for alle aldersgrupper. Langs feltene BF1 og BF2 kan det etableres parkering for sykler. Torget kan tilrettelegges for tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, herunder brannbiler. Det tillates etablert løsninger for flom/vannmagasin under torget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 9.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.
- § 9.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det kun bebygges dersom veien er omlagt i henhold til regulert løsning, eller i henhold til annen løsning godkjent av Statens Vegvesen.
- § 9.3 Dersom det er bebygget innenfor bestemmelsesgrense #2, skal det sikres en allment tilgjengelig, åpen passasje/spalte med minimumbredde 5 meter innenfor bestemmelsesgrense #3.
- § 9.4 Innenfor bestemmelsesgrense #4 tillates gang-/sykkelvei i kulvert under felt oV og felt oF1.
- § 9.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates etablering av støyskjerm med maks. høyde kote +65,9 moh.

Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Ny tverrforbindelse mellom Gjønnnes og E18 ved Strand, eller annen løsning godkjent av Statens vegvesen, må være etablert før dagens veisystem kan erstattes av et bytilpasset gatenett.

Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis

- § 11.1 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal etablering av felt oF1, felt oF2, felt oF3, felt oV , felt oT og teknisk kulvert med framføring av vann, spillvann og overvann være sikret. Dette gjelder både i permanent og ved eventuell midlertidig løsning, jf. § 6.2.
- § 11.2 Før det kan gis rammetillatelse skal etablering av utvidet adkomstvei vest for Oslo Internasjonale Skole, i henhold til hovedgrepene i dokument 3956660, være sikret.
- § 11.3 Overordnet VAO-plan må være godkjent før rammetillatelse kan gis. Detaljplaner for VAO må være godkjent før igangsettelsestillatelse kan gis.
- § 11.4 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal etablering av vendehammer ved innkjøring til Presterud gård være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 12.1 Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 12.2 Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal tiltak i henhold til plan for flomhåndtering være gjennomført.
- § 12.3 Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer tilhørende det respektive felt være opparbeidet.
- § 12.4 Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal adkomst til OIS fra øst være stengt.
- § 12.5 Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal vendehammer ved innkjøring til Presterud gård være etablert.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan dokid 3956894

Illustrasjonsprosjekt_Fasader dokid 3956739

Illustrasjonsprosjekt_Perspektiver dokid 3956741

G47 perspektiv dokid 3956658

Gamle Ringeriksvei 43

Fastsettelse av anleggsbidrag og kontantbidrag

Anleggsbidrag	BRA	Kr/BRA	Totalt anleggsbidrag
	8 500 kr	2 214,00	kr 18 819 000,00
Fradrag for realytelser			kr 20 364 989,00

Kontantbidrag	Fradrag realytelser	Fradrag planarbeid	Totalt fradrag	Totalt kontantbidrag	Kontantbidrag/m2
	kr 20 364 989,00		kr 20 364 989,00	kr -1 545 989,00	kr -181,88
Gamle Ringeriksvei 47					
<i>Fastsettelse av anleggsbidrag og kontantbidrag</i>					
Anleggsbidrag	BRA	Kr/BRA		Totalt	
	2 200	kr 2 214,00		kr 4 870 800,00	
Fradrag for overskytende anleggsbidrag G47					
				kr 1 545 989,00	
Kontantbidrag	Fradrag overskytende G43		Totalt fradrag	Totalt kontantbidrag	Kontantbidrag/m2
	kr 1 545 989,00		kr 1 545 989,00	kr 3 324 811,00	kr 1 511,28

Samlet bidrag G43 og G47	BRA	Kr/BRA	Totalt anleggsbidrag	Totalt fradrag realytelse	Samlet kontantbidrag
	10 700	kr 2 214,00	kr 23 689 800,00	kr 20 364 989,00	kr 3 324 811,00

