

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 47

Gnr. 19 bnr. 358 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Gamle Ringeriksvei 47 AS

Org nr.: 916 354 959

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

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

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 ble vedtatt av Bærum Kommunestyre 30.05.2018.

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



Detaljreguleringsplanen (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 1 og 2.

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. 358.
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 vedtatt 30.05.2018
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 infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
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

4.1.1 Rekkefølgekrav som omfattes av avtalen

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 vedtatt 30.05.2018 § 11.1 har slik ordlyd:

«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.»

4.1.2 Rekkefølgekrav som ikke omfattes av avtalen

I tillegg til ovennevnte rekkefølgebestemmelser inneholder reguleringsplanene andre rekkefølgekrav som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen, og som derfor UB selv er ansvarlig for å oppfylle. Dette gjelder blant annet følgende bestemmelser i vedlegg 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.

§ 11.4 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal etablering av vendehammer ved innkjøring til Presterud gård være sikret.»

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene ved å gjennomføre tiltak iht. pkt. 4.1.2, og å yte et anleggsbidrag. Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se punkt 6.

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

5.2 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)
- 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 3.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Kontantbidrag

6.1.1 Størrelse

UB skal betale et kontantbidrag til BK. Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 2214 multiplisert med antall m² BRA i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrukket beløpet for overskytende anleggsbidrag i avtalen for G43, jf. Vedlegg 5.

Totalt Anleggsbidrag er beregnet til 2214,- x 2200 m ² BRA =	4 870 800,- eks mva
Fratrekk for overskytende anleggsbidrag i avtalen for G43	- 1 545 989,- eks mva
Sum kontantbidrag	3 324 811,- eks mva

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

6.1.2 Regulering av kontantbidraget

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

6.1.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling, og skal være betalt, før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før igangsettingstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

Opgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer:

Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

6.1.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 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. 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 Akershus fylkeskommune, Statens Vegvesen og eventuelle andre involverte som er nødvendige for at BK skal få disposisjonsrett til grunn for å bygge fylkesvei.



7 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

7.1 Opparbeidelse av tiltak

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

7.2 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, jf. Vedlegg 4, med eventuelle nødvendige justeringer.

7.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i utbyggingsavtalen for Gamle Ringeriksvei 43 A og B mellom BK og Meglergården Butikk AS.

Det er en forutsetning for BKs gjennomføring at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene til å gjennomføre tiltakene, jf. punkt 6.2.

8 MERVERDIAVGIFT

8.1 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.

8.2. 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, såfremt BK finner det nødvendig, 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.

9 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.

10 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.

11 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 prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet 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.

12 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.



13 AVTALENS VARIGHET

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

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 VEDLEGG

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

1. Detaljreguleringsplankart
2. Detaljreguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan VPOR
4. VPOR
5. Beregning kontantbidrag

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

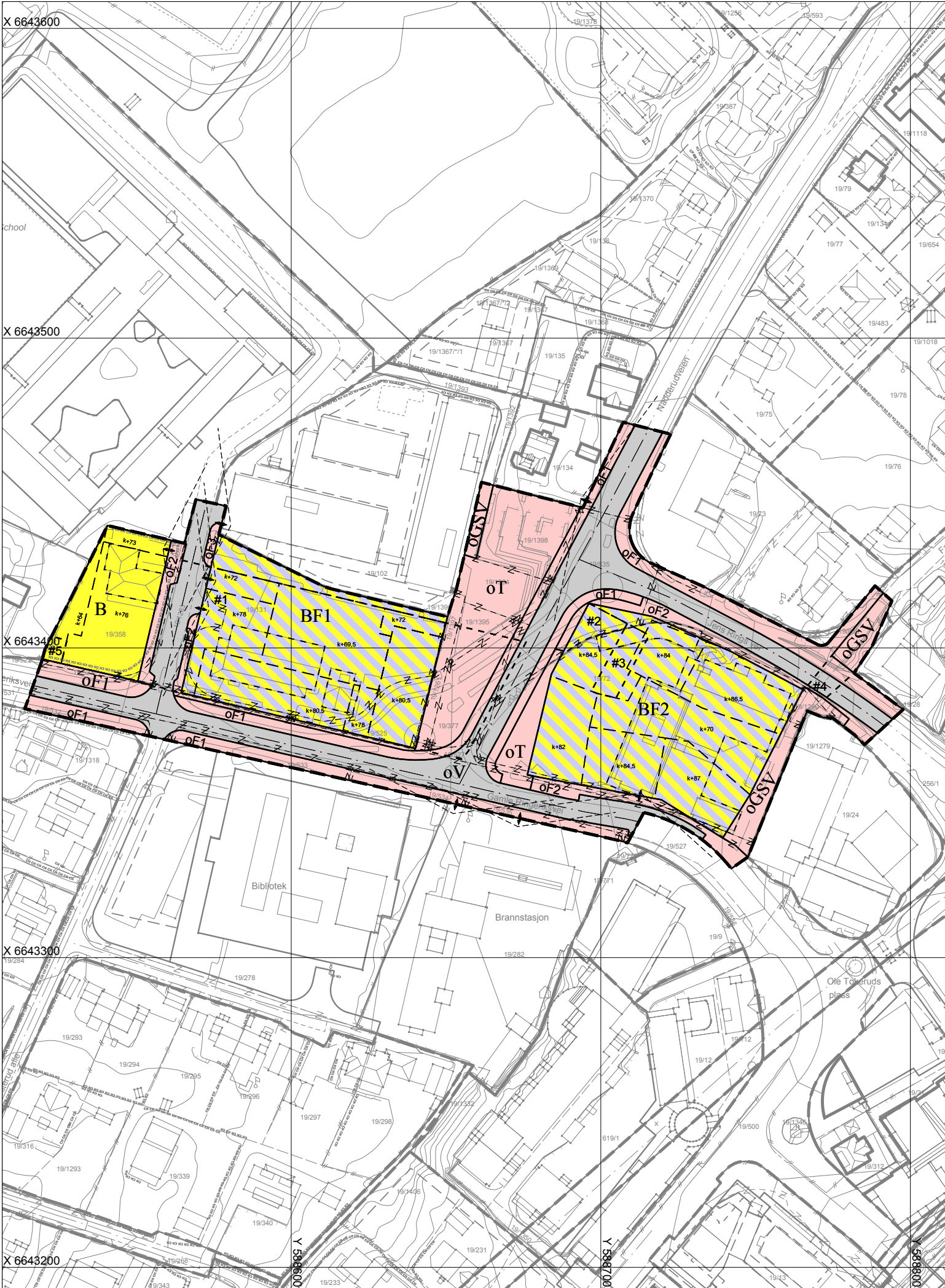
Dato:

Bærum kommune

Dato:

[UB]





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)

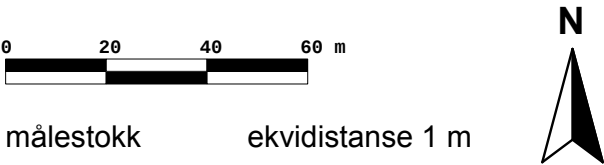
- #1-5 Bestemmelseområde
- #1 underjordisk parkeringsanlegg
- #2 rekkefølgekrav
- #3 utforming
- #4 undergang
- #5 Utforming

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					
<i>Fastsettelse av anleggsbidrag og kontantbidrag</i>					
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 planarbe	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 realytelser	Samlet kontantbidr
	10 700	kr 2 214,00	kr 23 689 800,00	kr 20 364 989,00	kr 3 324 811,00

ag

