



ArkivsakID: 15/123719
JpostID: 15/176668
Dokument: 2863420

Dato 17.6.2015

Vedtatt i kommunestyret

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2015-2030

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	9
Transport og parkering	10
Handel	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	15
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	19

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Kommunestyrets vedtak 30.10.13 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på ca. 600 boliger over perioden. Økt måltall for antall boliger i Sandvika fastsettes når fremtidig områderegulering er vedtatt.
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rækkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

§ 1.1 Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder.

§ 1.2 Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

§ 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
- Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
- Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer før 2009 kommer krav til antall parkeringsplasser på terreng i tillegg.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1 1980. Det samme gjelder for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo

- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder gjelder: Gesimshøyde i planer før 1979: Maks 7 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene.
- h. Der planen angir bebyggelse i en etasje, eventuelt med underetasje, skal gesimshøyden ikke overstige 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene. Høyde på bebyggelsen kan maksimalt være 6 meter mot vei eller nabo
- i. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer kan det tillates frittliggende garasje inntil 36 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.

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

§ 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav

For områder nevnt under KPA §§ 3.1 og 3.2 gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 26 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendom ikke omfattes av uregulert vei,
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus,
- etablering av sekundærleilighet inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter,
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring,
- arealoverføring og grensejustering,
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- gjenoppbygging etter brann,
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøktilpasset virksomhet.

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

§ 4.3 Før Avtjerna kan utbygges skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbyggingen være fastsatt i kommune-, kommunedel- eller reguleringsplaner. I disse planene må tilfredsstillende samlet transportløsning for området, inkludert etablering av en effektiv kollektivløsning, herunder baneløsning, være sikret og finansiert før utbygging godkjennes og være etablert når boligområdet tas i bruk. Plan for uttak av pukkressursen i området skal foreligge senest i forbindelse med reguleringsplan

§ 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging. Kommunen kan i enkeltsaker eller plansaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

§ 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk, og utbygging av områdene Hamangsetta, Industriveien og Bjørnegårdssvingen må være igangsatt.

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

§ 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, område regulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf pbl § 17-3).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 4)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

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 Ungdommens kommunestyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.

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

§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

§ 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 7.3 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format.

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

- § 8.1 Kulturminner og kulturmiljøer registrert i Bærumskart, kulturminnebasen, skal vurderes bevart. Det skal legges vekt på kulturminnets og/eller kulturmiljøets verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet.
- § 8.2 Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og sætrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, landskapssilhuetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng

§ 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 bør ikke tillates.
Skilt og reklame over gesims bør ikke tillates.*

§ 10.2 Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 10.3 Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

§ 10.4 Kabler

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5)

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas. Ved nye tiltak skal forholdet til viktige naturtyper vurderes.

§ 11.2 Vegetasjon

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Stedstypisk vegetasjon bør brukes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

§ 11.3 Turveier

I alle plan- og byggesaker skal turveier og stier/smett/snarveier søkes ivaretatt, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

I strandsonen skal kyststi søkes ivaretatt.

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 Vassdrag

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter

- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf pbl § 1-8.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for fremtidig gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)**

Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

I vannareal avsatt for allment friluftsliv kan det ikke etableres bøyeanlegg.

Transport og parkering

§ 12 **Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)**

§ 12.1 **Kollektivtransport**

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

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

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser og stasjoner.

§ 12.2 **Sykkel**

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas, jf plankart og Bærum kommunes sykkelstrategi. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet.

§ 12.3 **Gangforbindelser**

I alle plansaker skal korte og trafikk sikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-4, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

§ 13.2 Byggegrense langs bane/jernbane i sentrumsområdene er 20 meter for bolig/støyømfintlig bebyggelse og 15 meter for annen bebyggelse.

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

Retningslinjer

For nye planer som omfatter bolig, kontor og forretning skal følgende parkeringsnormer legges til grunn:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

<i>Parkeringsnorm P-plasser/100m² BRA</i>	<i>A-områder</i>	<i>B-områder</i>	<i>C-områder</i>	<i>Sykkel</i>
<i>Kontor</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Min 1</i>
<i>Forretning</i>	<i>Maks 1,2</i>	<i>Maks 2,0</i>	<i>Maks 2,0</i>	<i>Min 1</i>
<i>Leilighet</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>Min 2</i>
<i>Rekkehus</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>	<i>Min 1,2</i>	<i>Min 2</i>
<i>Ene/tomannsbolig Pr. boenhet</i>	<i>Min 2,0*</i>	<i>Min 2,0*</i>	<i>Min 2,0*</i>	

** For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

Ved alle større utbyggingsprosjekter (f.eks.næringsbygg, borettslag/sameie, eneboliger knyttet til felles p-anlegg) skal alle parkeringsplasser være tilrettelagt for lading av el-bil.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 15.4 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt	
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Det skal avsettes rikelig med parkeringsplasser ved kollektivknutepunkter

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Retningslinjer

Overvann skal som hovedregel renses og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann vurderes, herunder bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

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.

I plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor.

§ 18 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 18.1 Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 18.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

§ 18.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over alminnelig høyvannstand.

§ 18.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 18.5 I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering)

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

§ 19.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 20 Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 20.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

§ 20.2 Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

§ 20.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442 (2012), tabell 3.

§ 20.4 **Rød sone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442 (2012), 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.

§ 20.5 **Gul sone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan vurderes lokalisert i områder som faller inn under gul støysone dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, i henhold til T-1442, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442 (2012), tabell 3 er tilfredsstillt.

§ 20.6 **Avviksområder:** I avviksområdene # 6 - 22 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

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

- *Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan*

Retningslinjer: Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone. Skoler og barnehager kan etableres i gul støysone.

§ 20.7 Reguleringsplan skal konkretisere støytiltak og vise plassering av disse

§ 21 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 21.1 Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsprogram i alle plan- og byggesaker.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 µT. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 23 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

Definisjoner

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

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og tomannsboliger. 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.

§ 23.1 Tomt for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) skal ikke være mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400m², og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

§ 24 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

§ 25 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 25.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 26 Uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 26.1 Kvalitetskrav

- a) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- c) Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- d) Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 26.2 Småhusbebyggelse

- a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - 1) Enebolig og tomannsbolig: MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - 2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- b) Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
- c) For eiendom som bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.
- d) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- e) Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo.

Retningslinjer

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 80 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 27 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 27.1 Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

§ 28 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 28.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger og tjenesteyting.

§ 28.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tiliggende gateplan.

§ 28.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 29 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 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.
- § 29.2 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 29.3 Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

§ 30 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)

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

§ 31 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 31.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 31.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 23 - 25, som vist på plankartet.
- Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.
- For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 32 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- § 32.1 I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- § 32.2 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m².

Retningslinje

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

§ 32.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene utenfor Marka 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.

Retningslinje

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor Marka kan ikke utvides vesentlig. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 60m² BYA inkludert uthus.

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

§ 32.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

§ 32.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 33 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 33.1 I sonen er tiltak med fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 34 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 34.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- *Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess*
- *Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet*
- *Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas*
- *Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas*

- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 35 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges spesiell vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Retningslinjer for hensynssone landskap

Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf § 32 om LNF-områdene.

§ 36 Retningslinjer for hensynssone viltkorridor (pbl § 11-8 c)

Innenfor hensynssone viltkorridor (ev innenfor områder registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 37 Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (pbl § 11-8 c)

Det skal legges vekt på å ivareta terreng og vegetasjon og å bedre turstiforbindelser for allmennheten.