



BÆRUM
KOMMUNE

Gommerudveien m.fl. – detaljregulering Informasjonsmøte

02.12.2025

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Agenda for informasjonsmøte

- ▶ Prosessen videre – veiledning 9.desember - høringsfrist 31.desember 2025.
- ▶ Hva gjelder i dag? Behov for ny plan.
- ▶ Gjennomgang av planforslaget – Hva er lagt ut på høring?
- ▶ Hvordan finne frem i plankart og bestemmelser?
- ▶ Spørsmål (10-15 minutter)

www.baerum.kommune.no/Gommerudveienmfl

Politisk vedtak – planutvalget 6.11.2025

Votering:

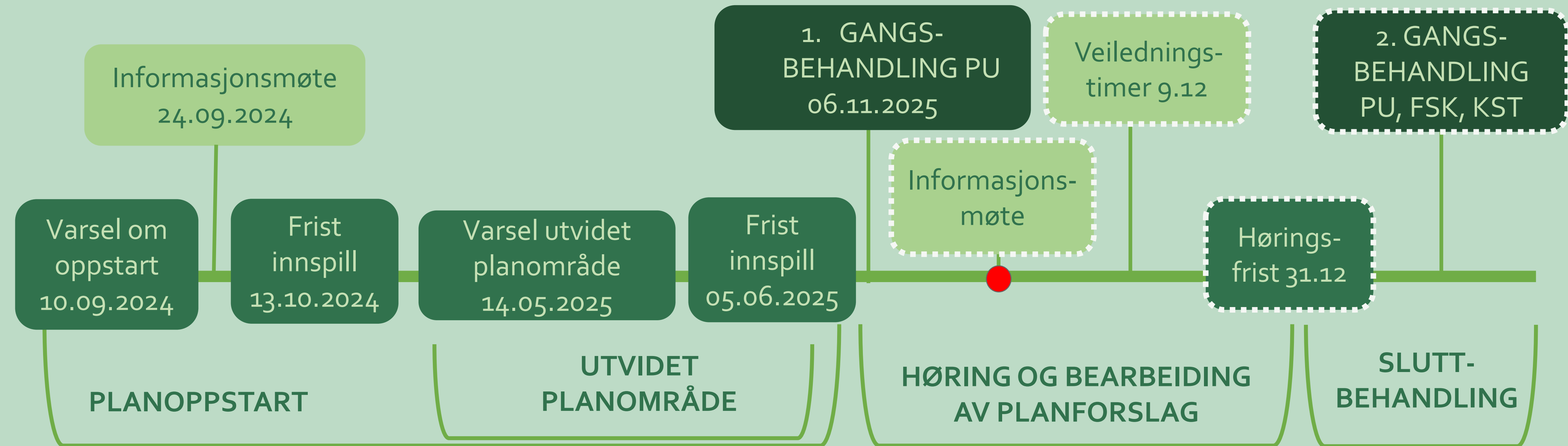
Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 180/25 - 06.11.2025:

Vedtak:

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Gommerudveien m.fl., planID 2024015, som vist i plankart dokument 7319230, og bestemmelser, dokument 7319227, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Planprosessen



Prosesen videre – viktige datoer

Veiledningstime i Kommunegården, Sandvika

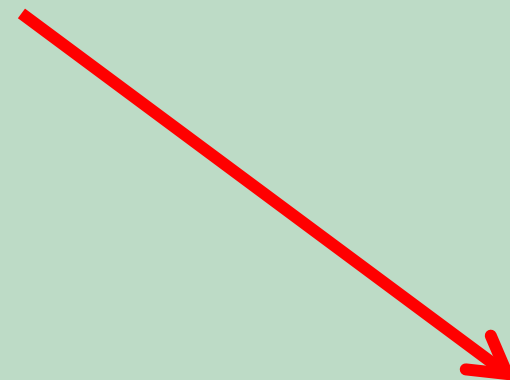
Hva betyr planforslaget for din eiendom?

Individuell veiledning tirsdag 9 desember 2025, kl. 14.30-17.30

25 minutter per person/eiendom

www.baerum.kommune.no/Gommerudveienmfl

Påmelding



Veiledning - planforslagets betydning for din eiendom

Det vil bli holdt veiledning tirsdag 9. desember, klokken 14:30-17:30, i Kommunegården i Sandvika, i Arnold Haukelands plass 10, der du kan møte representanter fra Plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune. Her kan du få informasjon om planarbeidet og hva det betyr for din eiendom. Du må booke en avtale på forhånd.



For å booke avtale klikker du på denne lenken og fyller ut skjema

Alternativt kan du ringe 67 50 40 50 på hverdager mellom 09.00-14.00, så hjelper kundesenteret deg med påmelding.

Prosessen videre – viktige datoer

Du kan si din mening om planforslaget

Send inn skriftlig uttalelse til post@baerum.kommune.no eller Bærum kommune, postboks 700, Sandvika innen **31. desember 2025**.

Merk innspillet med arkivID 24/21107 og PlanID 2024015 og *uttalelse til planforslag*

Følg med på kommunens innsynsløsning arkivID 24/21107

eller på [www.baerum.kommune/Gommerudveien m.fl](http://www.baerum.kommune/Gommerudveien.m.fl)

Kontaktperson for spørsmål: camilla.lovenskiold@baerum.kommune.no

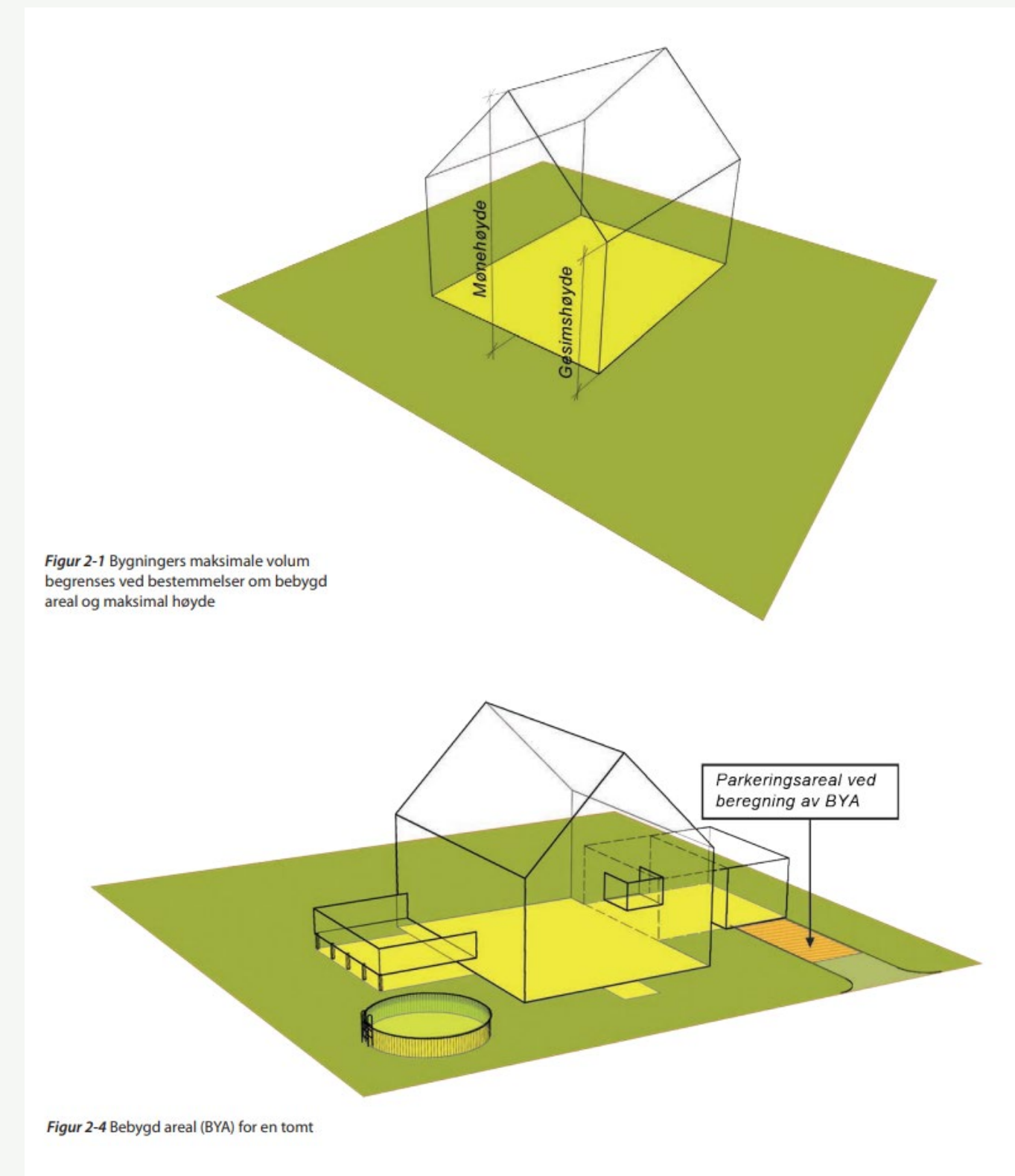
Hva gjelder i dag?



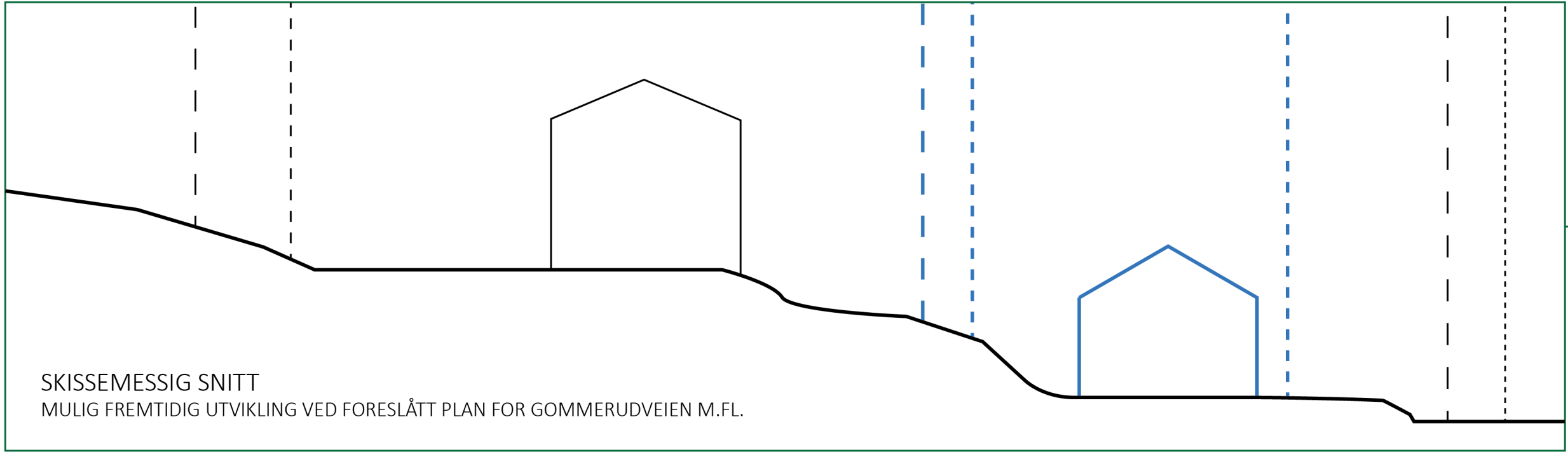
- ▶ Området er regulert med gammel plan som ikke har bestemmelser. Derfor er det kommuneplanen som gjelder
- ▶ Kommuneplanen har generelle bestemmelser som gjelder for hele kommunen, og tar ikke hensyn til hvert område sine kvaliteter.

Hva er lov til å bygge i dag?

- ▶ Du kan bygge 20% BYA på eiendommen. F.eks. 200m² «fotavtrykket» på 1000m² tomtestørrelse
- ▶ Småhusbebyggelse – enebolig/tomannsbolig
- ▶ Krav om parkering og uteoppholdsareal
- ▶ Byggegrense mot vei og nabogrense (4 meter)
- ▶ Maks 9 meter mønehøyde og 7 meter gesimshøyde
- ▶ Ingen krav om takform eller møneretning
- ▶ Deling av eiendommer er ikke tillatt (Krav om ny reguleringsplan før deling)

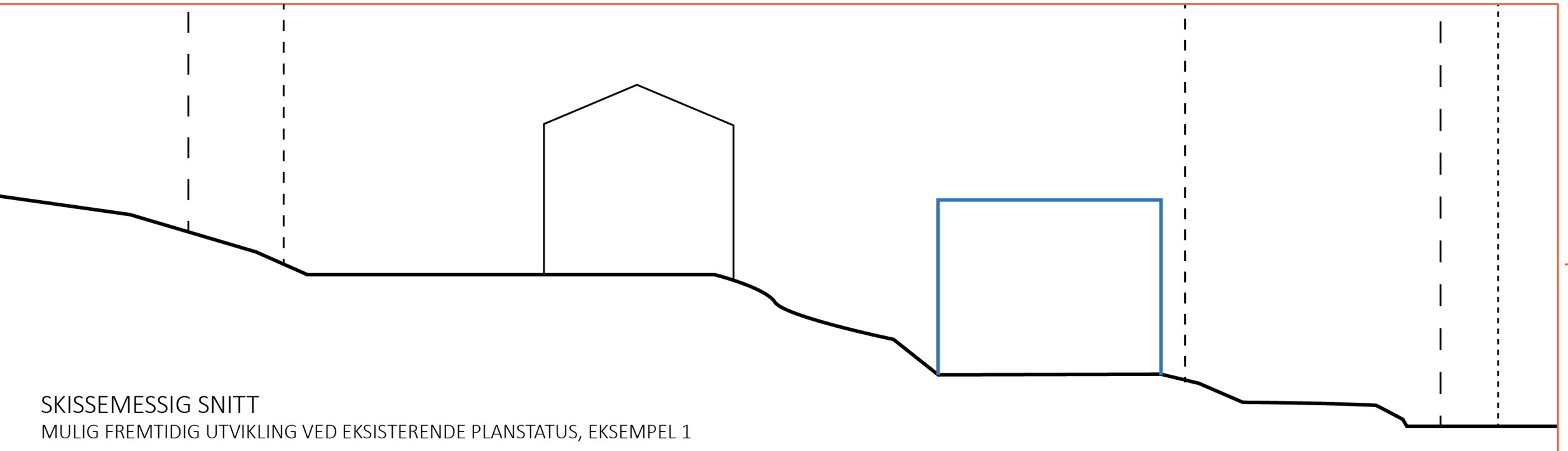


Kilde: Veileder om grad av utnyttelse
Opprinnelig utgitt av:
Kommunal- og moderniseringsdepartementet



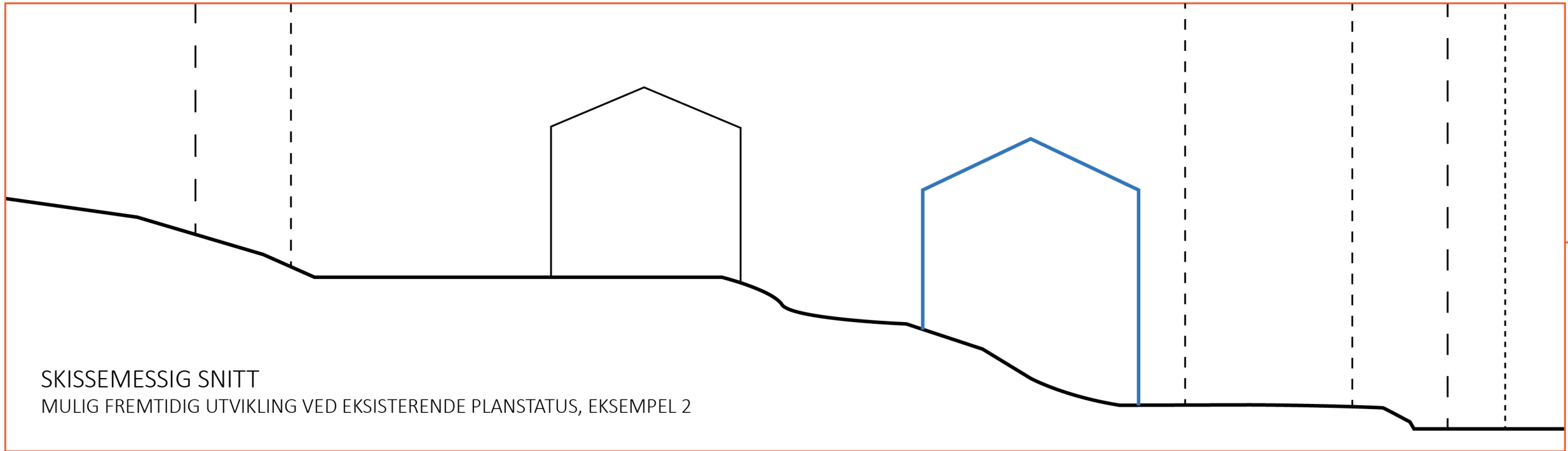
UTVIKLING VED FORESLÅTT PLAN
FOR GOMMERUDVEIEN M.FL.:

- Mulighet for fradeling av tomt
- Byggegrenser ca 12 m fra vei, 2 m fra nabo
- Maks 4 m gesims fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade
- Maks 6 m møne
- Krav om saltak med minimum 30° vinkel



UTVIKLING VED EKSISTERENDE
PLANSTATUS, EKSEMPEL 1 & 2

- Ikke mulighet for fradeling av tomt
- Byggegrense 4 m fra nabogrense, 12,5 m meter fra vei
- Maks 7 m gesims fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Maks 9 m møne
- Ingen krav til takform



TEGNFORKLARING

- SNITTLINJE, TERRENG
- EKSISTERENDE HUS
- - - TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE, VEI
- - - - BYGGEGRENSE
- - - - FORESLÅTT TOMTEGRENSE
- - - - FORESLÅTT BYGGEGRENSE
- MULIG FREMTIDIG HUS

Planavgrensning

- ▶ Planområdet består av 101 eiendommer
- ▶ Grenser til turområder i nord, øst og vest
- ▶ Avgrenset av Lommedalsveien i øst
- ▶ Området består av småhusbebyggelse



Planens hensikt

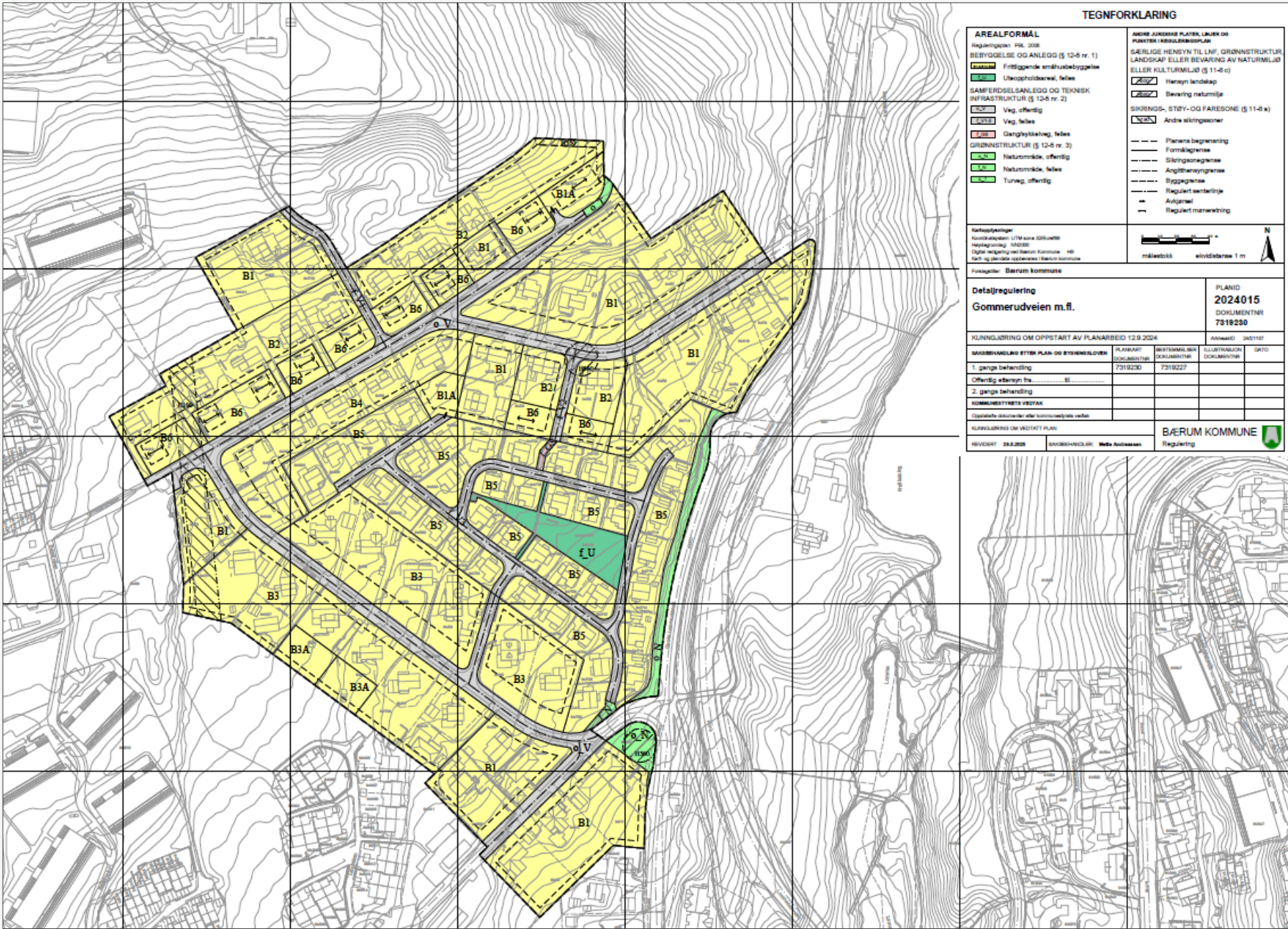


§ 1.1

Planen skal legge til rette for:

- Ivaretagelse av områdets stedsspesifikke kvaliteter og verdier knyttet til eksisterende hage- og bebyggelsesstruktur, byggeskikk, kulturmiljø, landskap, siktlinjer og åpenhet langs vei.
- Ny bebyggelse i området etter tilpassede bebyggelsesprinsipper med utgangspunkt i de stedsspesifikke kvalitetene.

Gjennomgang av planforslaget



Plankart og bestemmelser er juridisk bindende

Reguleringsplan for Gommerudveien m.fl.
Reguleringsbestemmelser
reguleringsplaner
PlanID: 2024015
Saksnummer: 24/21107
Dokument: 7319227

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- Ivaretagelse av områdets stedsspesifikke kvaliteter og verdier knyttet til eksisterende hage- og bebyggelsesstruktur, byggeskikk, kulturmiljø, landskap, siktlinjer og åpenhet langs vei.
 - Ny bebyggelse i området etter tilpassede bebyggelsesprinsipper med utgangspunkt i de stedsspesifikke kvalitetene.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

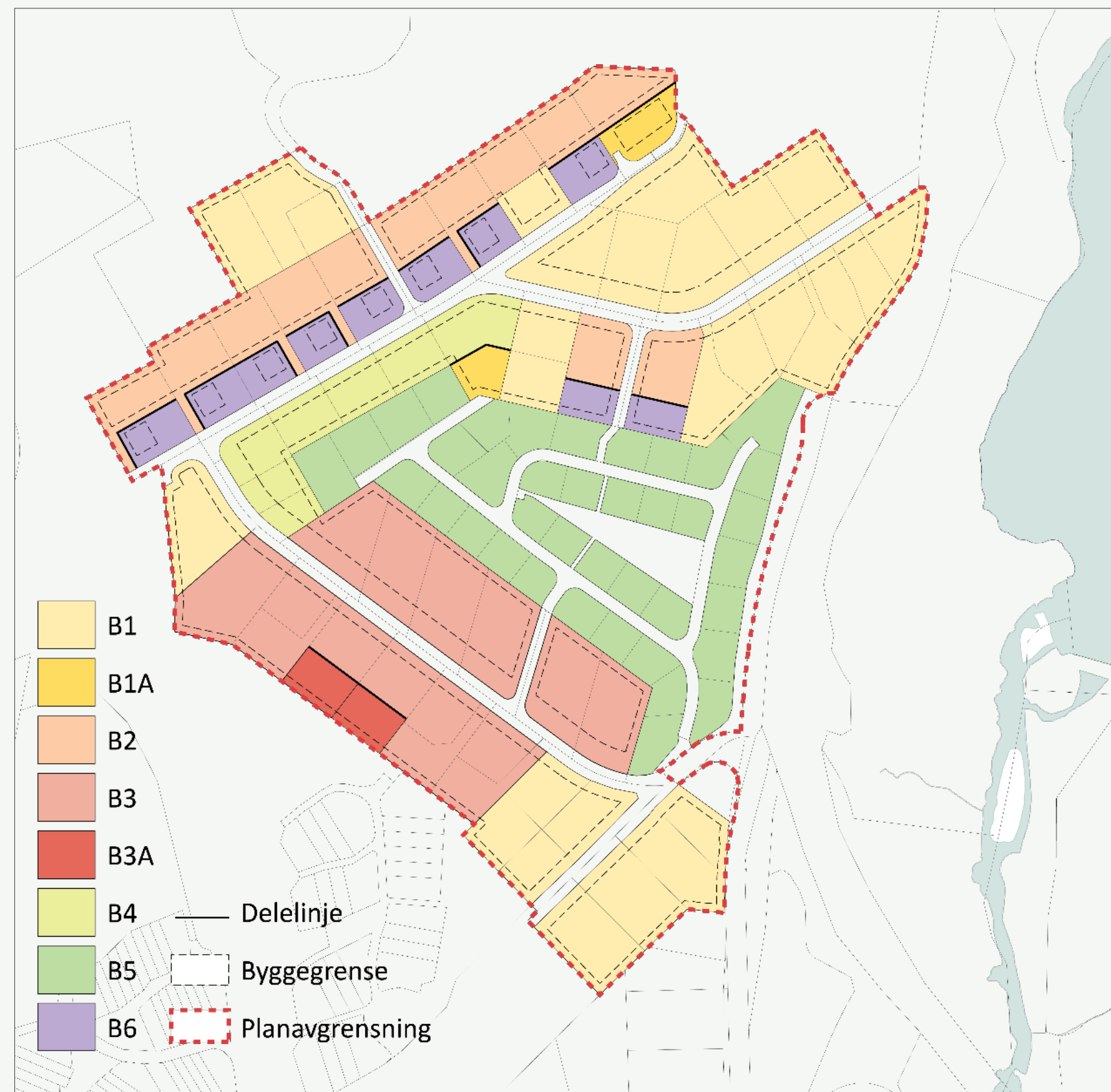
- Fellesbestemmelser for hele planområdet
- Bevaring av store trær**
- § 2.1 Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Topping av trærne tillates ikke. Inngrep eller beskjæring som gir trærne dårligere vekstvilkår tillates ikke. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
- § 2.2 Ved terrengarbeid og byggearbeid skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, inkludert røtter og trekroner, sikres og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
- § 2.3 Ved søknad om tiltak som berører trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, skal det fremlegges dokumentasjon i form av marksiringsplan.
- Overvann og flomveier**
- § 2.4 Ved oppføring/utførelse av tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-6 og 20-1, skal overvann fordryes og infiltreres lokalt på egen eiendom. Overvannet skal fanges opp og infiltreres ved bruk av åpne overvannsløsninger som regnbødd, trær og grønne grøfter, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og/eller bruk av vegetasjon. Valgte løsninger skal begrunnes.
- § 2.5 Flomveier skal hensyntas.

Bestemmelser til arealformål

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

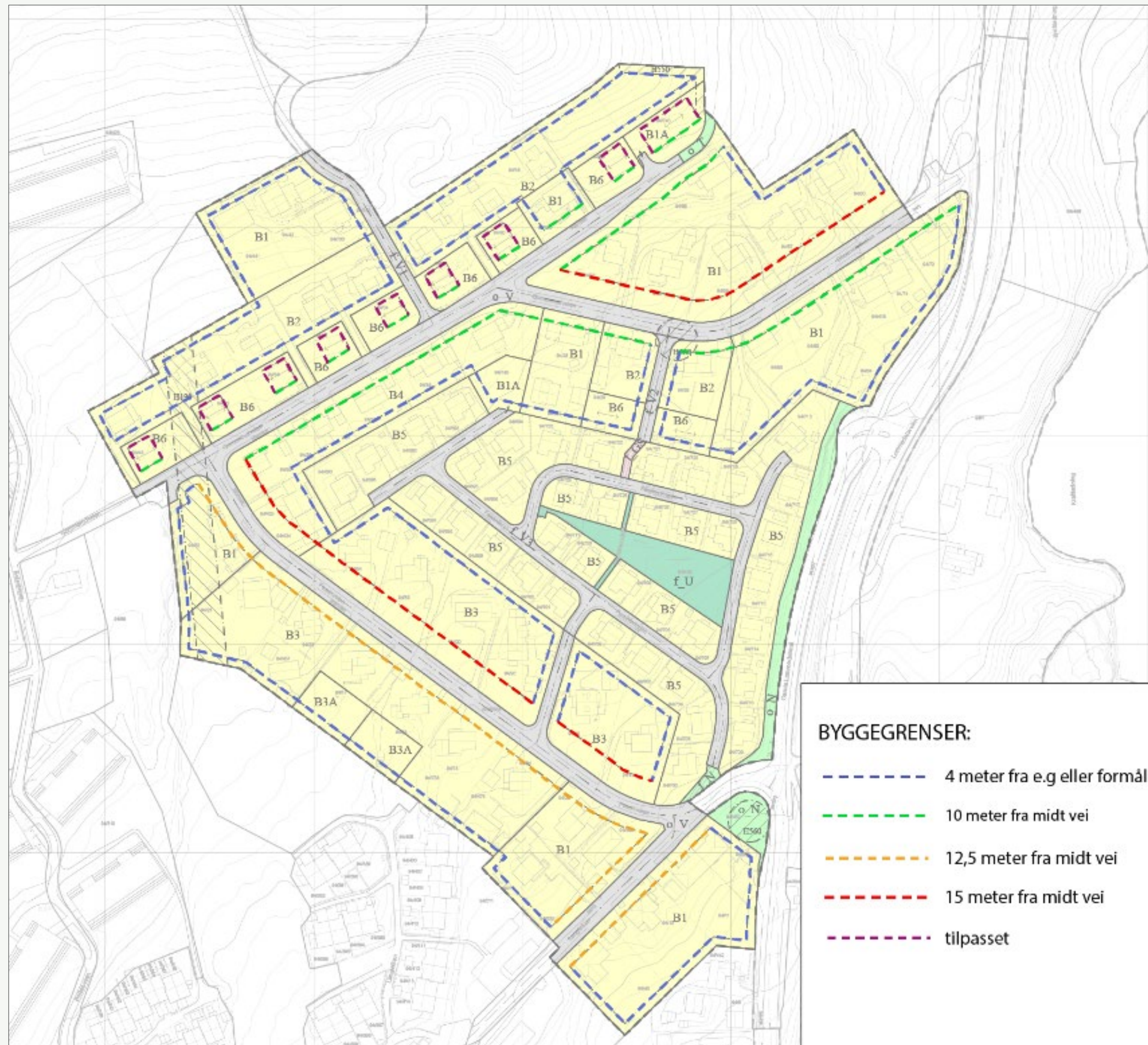
- Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B2, B3, B3A, B4, B5 og B6
- Nye eiendommer**
- § 3.1 Det tillates ikke deling av tomter innenfor planområdet med unntak av der det fremgår av plankartet. Nye eiendommer er vist som egne felt B1A, B3A og B6. Delelinje skal følge

Plankartet er inndelt i felt



- ▶ Hovedformålet er frittliggende småhusbebyggelse, som er ene- og tomannsboliger.
- ▶ Felt B1, B2, B3, B4 og B5 er felter med eksisterende bebyggelse.
- ▶ Felt B1A, B3A er foreslåtte nye eiendommer.
- ▶ Felt B6 er foreslåtte nye eiendommer med mindre tomtestørrelse.

Byggegrenser – plassering av bebyggelse



- ▶ Dagens byggegrense er 12,5 meter målt fra midt vei og 4 meter mot nabogrenser
- ▶ Ny bebyggelse og andre tiltak må plasseres innenfor byggegrensen, dersom de ikke er listet opp i unntakene i § 3.2.
- ▶ Byggegrenser er brukt mot vei, grønnstruktur og nabogrenser og enkelte steder brukt helt konkret for å plasseres ny bebyggelse, felt B6.
- ▶ Byggegrenser er også brukt for å ivareta flomveier og hindre plassering av bebyggelse i områder utsatt for mye overvann.

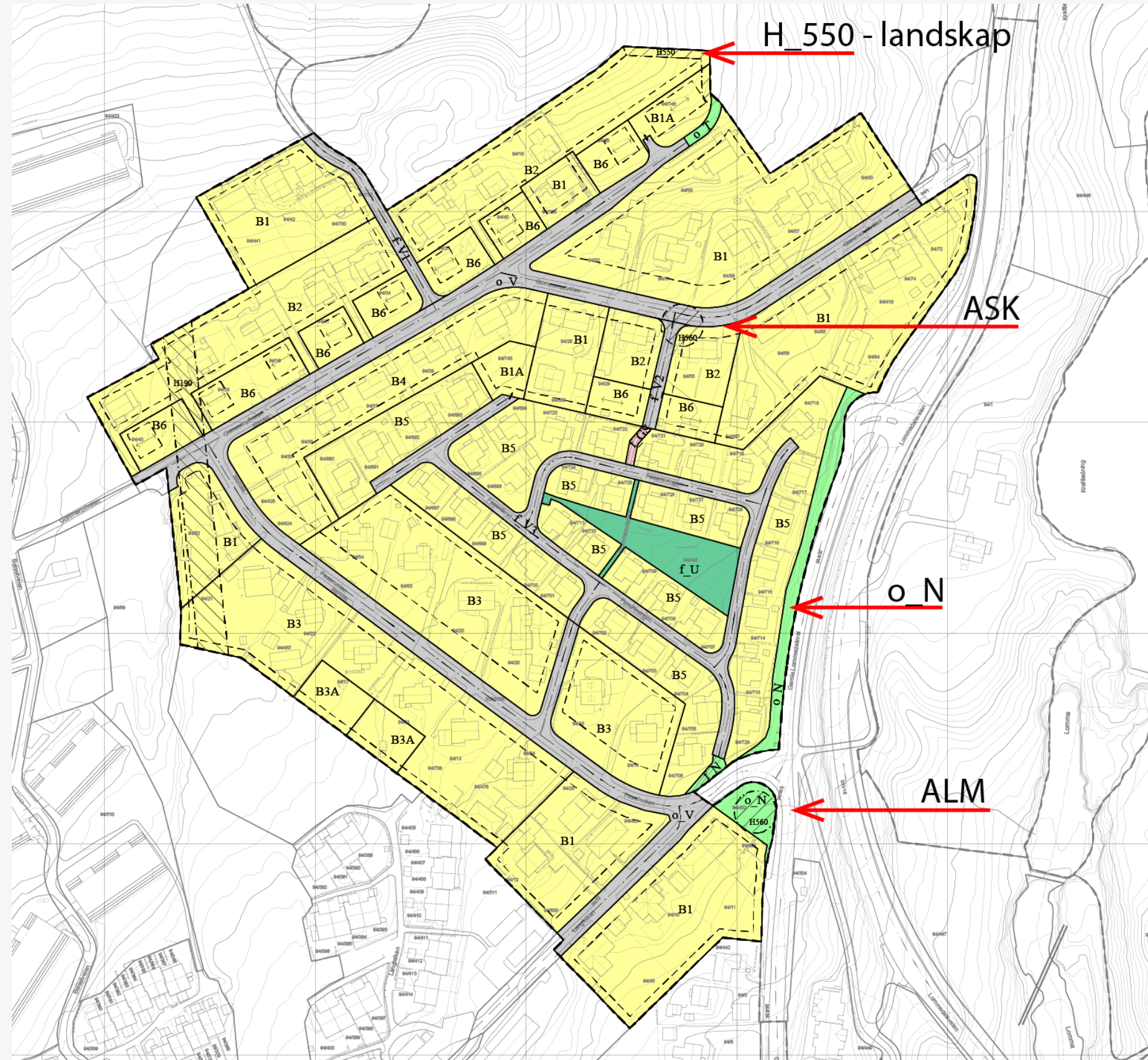
Unntak fra byggegrensen

Byggegrenser

§ 3.2 Tiltak skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene på plankartet. Med tiltak menes her tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder tiltak som mindre frittliggende bygninger, plattinger, gjerder, støttemurer eller terrengendringer med videre, samt midlertidige tiltak. Følgende tiltak kan tillates utenfor byggegrensen, gitt at tiltaket er i tråd med øvrige bestemmelser og plankart:

- Gjenoppføring av bolig innenfor eksisterende fotavtrykk som følge av brann eller annen naturskade
- Fasadeendringer på eksisterende bebyggelse, herunder utvendig etterisolering av boligbygg inntil 30 cm inkludert panel ut fra eksisterende fasade
- Rivning av eksisterende byggverk som ikke er regulert til bevaring, samt reetablering av terreng etter rivning
- Garasjer og snuplass for felt B1 og B2
- Én biloppstillingsplass på terreng for felt B6
- Terrasse og leveegg forbundet med bygning for felt B6
- Etablering av nye avkjørsler der disse er vist i plankartet
- Støttemurer og terrengendringer i forbindelse med nye avkjørsler
- Gjerder og søppelskur innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg
- Nettstasjoner

Naturverdier, grønnstruktur og landskapsverdier

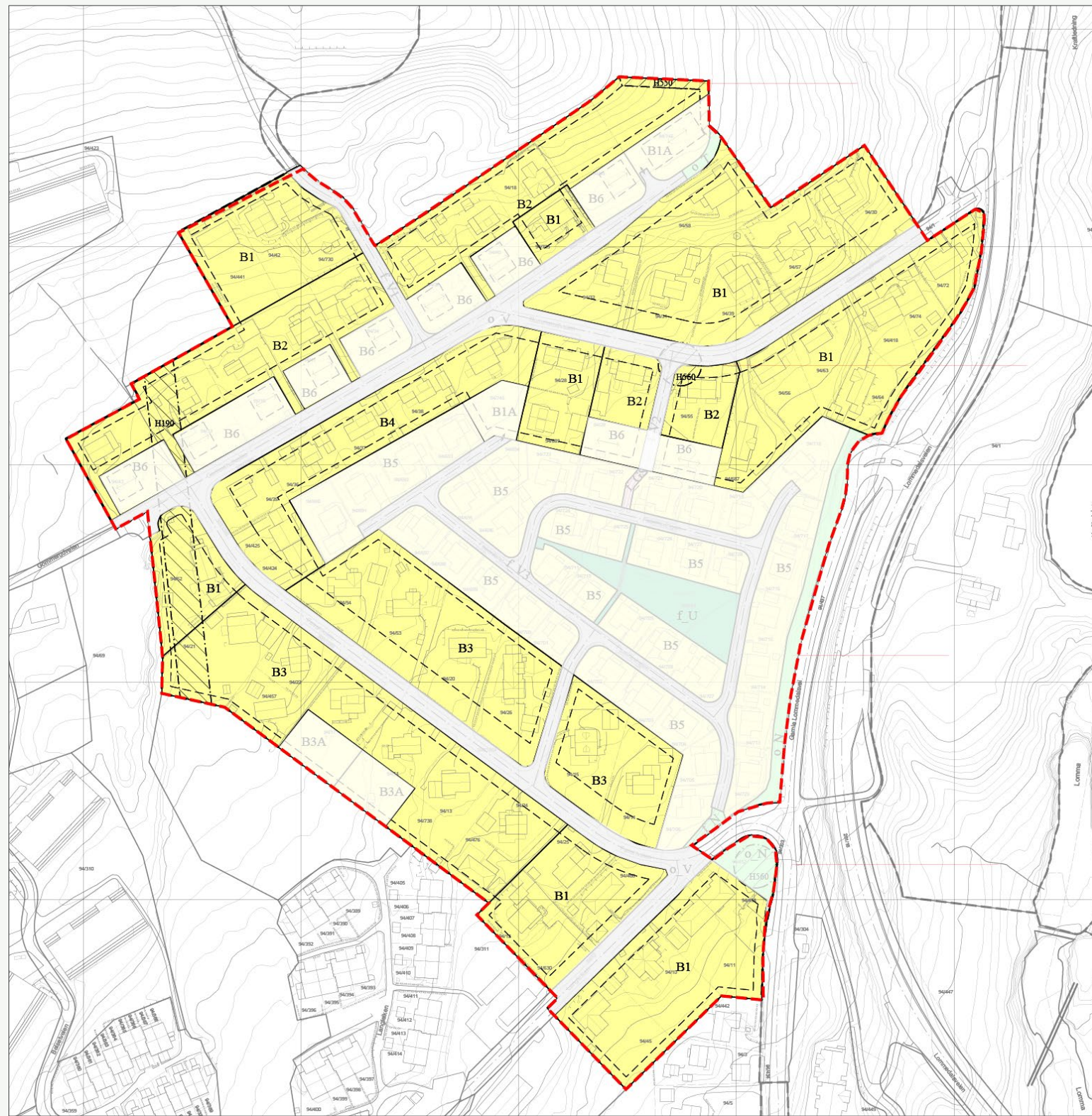


Området ble kartlagt på oppdrag fra Bærum kommune i 2024. Ingen nye registrerte naturtyper.

Innenfor planområdet er det få registrerte naturtyper.
Det er to enkeltregistrerte trær, en ask og en alm.

- Hensynsone landskap for å opprettholde buffer mot friområdet.
- Formål grønnstruktur som en buffer mot Gamle Lommedalsvei.

Felt B1, B2, B3 og B4 - eksisterende bebyggelse



- ▶ Fellesbestemmelser – mange bestemmelser gjelder for alle boligeiendommene
- ▶ 20 % BYA videreføres
- ▶ Mulighet for tomannsbolig for eiendommer over 1400m² (boligformål)
- ▶ Møne og gesimshøyde – 9 meter og 7 meter
- ▶ Noen få spesielle bestemmelser:
 - Garasjer og snuplass kan plasseres utenfor byggegrense for felt B1 og B2
 - Krav om skråstilt plassering og møneretning øst-vest i felt B3
 - Mulighet for tomannsbolig for felt B2 uavhengig av tomtestørrelse

Felt B5 enhetlig område – Selvaag 1992

Gommerud, gnr 94
Fasanfare 1-3, 19-21, 2-10, 14-20
Fasansvingen, 1-35, 2-6, 26-34

område 7

Område med 39 eneboliger Bygget: 1992 Arkitekt: A/S Selvaagbygg Regulering: Rjnr. 1977020 Lommedalsveien/Lomma, del uregulert	
Boligtype	Eneboliger, 39 enheter
Tomtstruktur	Tilnærmet kvadratiske tomter. Parkering på egen grunn.
Bebyggelsesstruktur	Plassert i rekker omkring felles uteområde og enkelte langs vei.
Bygningsutforming	Halvannen etasjes saltaksvolumer. Liggende panel. Få endringer: Tilbygg.





Over: Kartet viser tomtstruktur og bebyggelsesstruktur, skrånende terreng.

Til venstre: Forskjellige farger på hvert hus, men alle med hvitmalt, vindskier, hjørnekasser og vinduer.

Under til venstre: "Ejermunge" av Skule Wæsvik, 1993.

Under: Asymmetrisk tak trukket ned og gir overdekket terrasse. Kårnapper og etfagsvinduer med utenpåliggende sprosser.

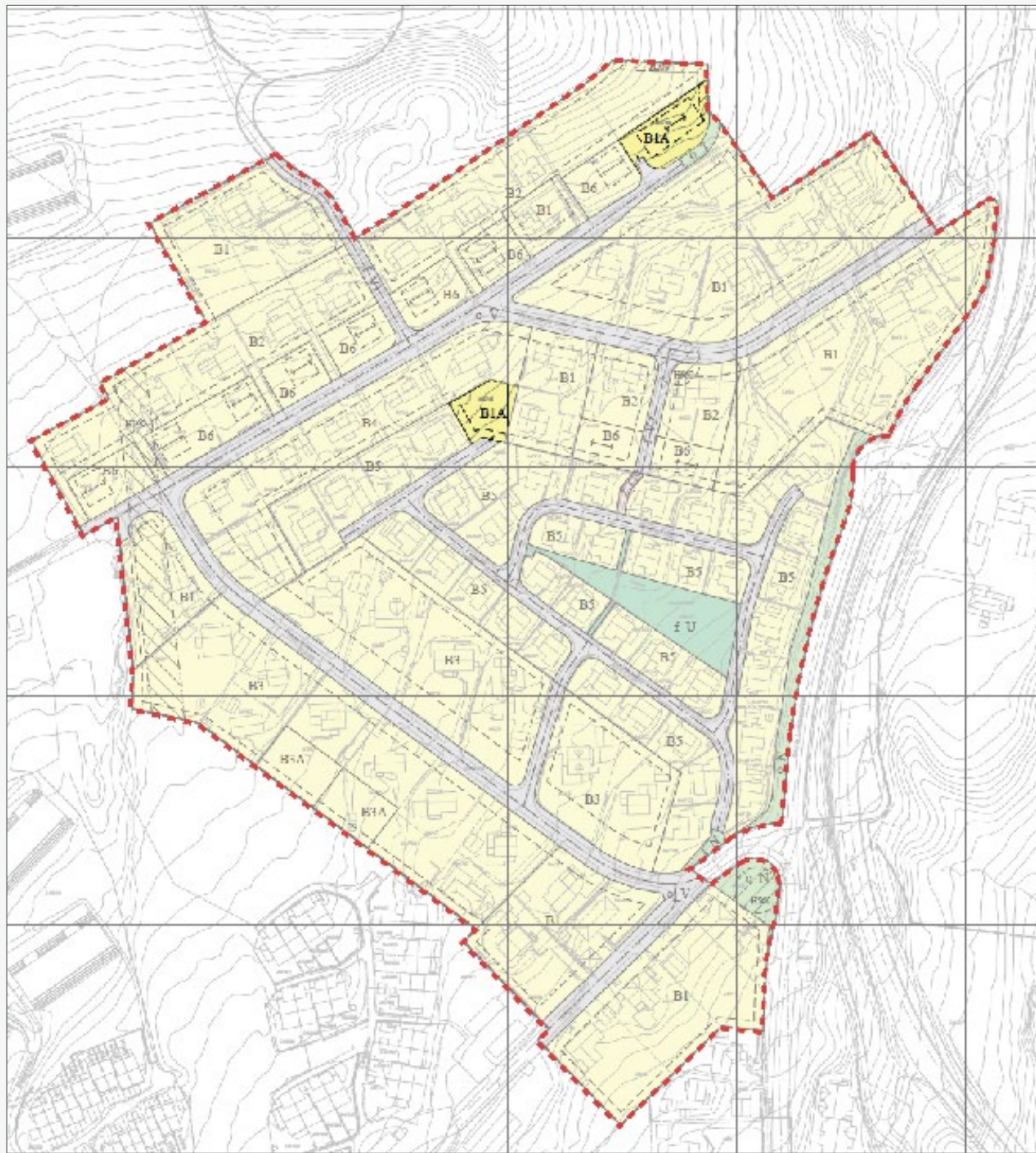


Enhetlige boligområder i Bærum

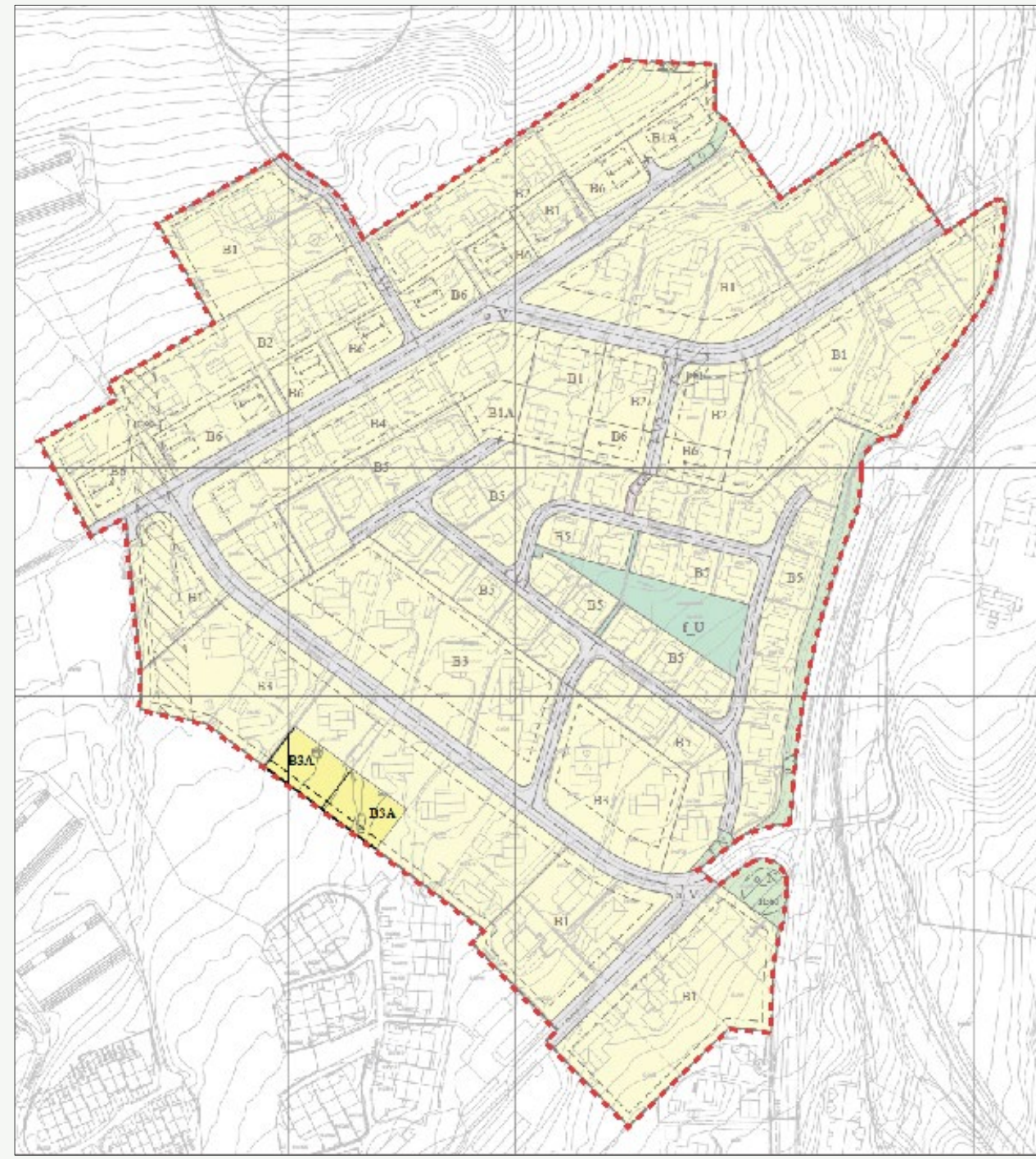
- ▶ Fullt utbygget i henhold til dagens plan
- ▶ Planforslaget tillater ikke ytterligere bebyggelse.
- ▶ Bestemmelser om utforming som sikrer den enhetlige arkitekturen.

BÆRUM KOMMUNE 

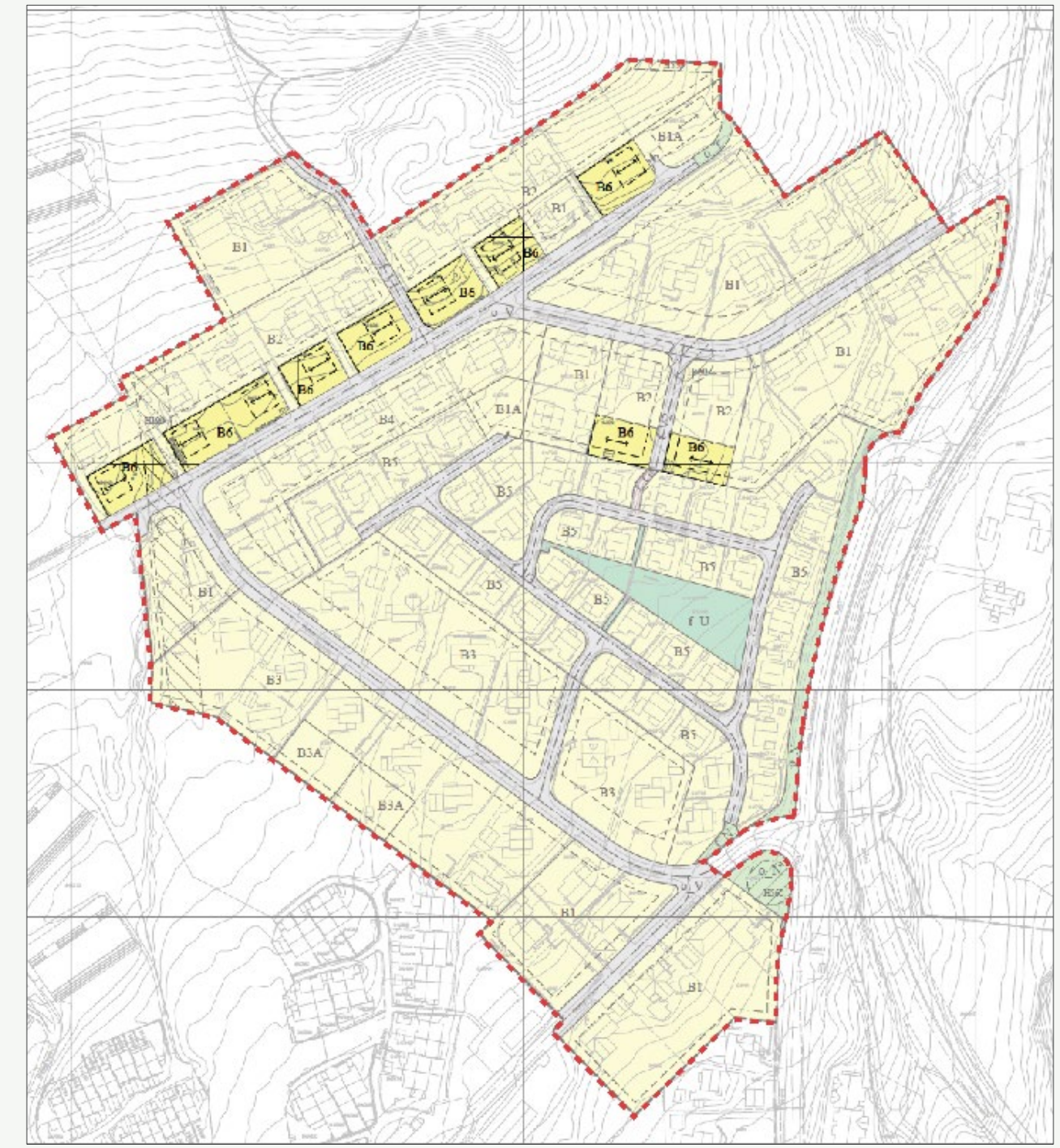
Mulighet for deling av eiendommer



Felt B1A er to nye eiendommer

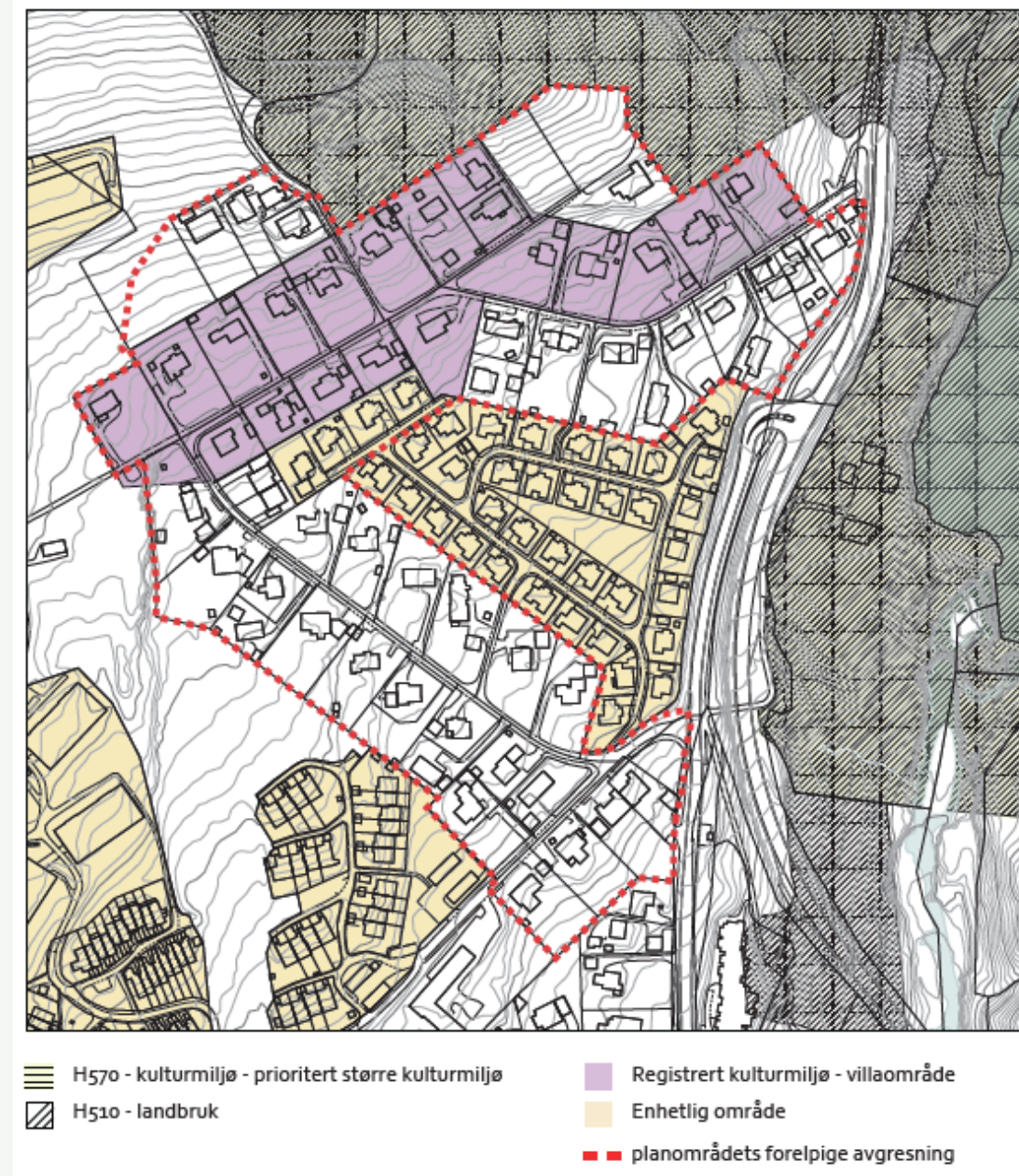


Felt B3A er to nye eiendommer



Felt B6 er ti nye eiendommer

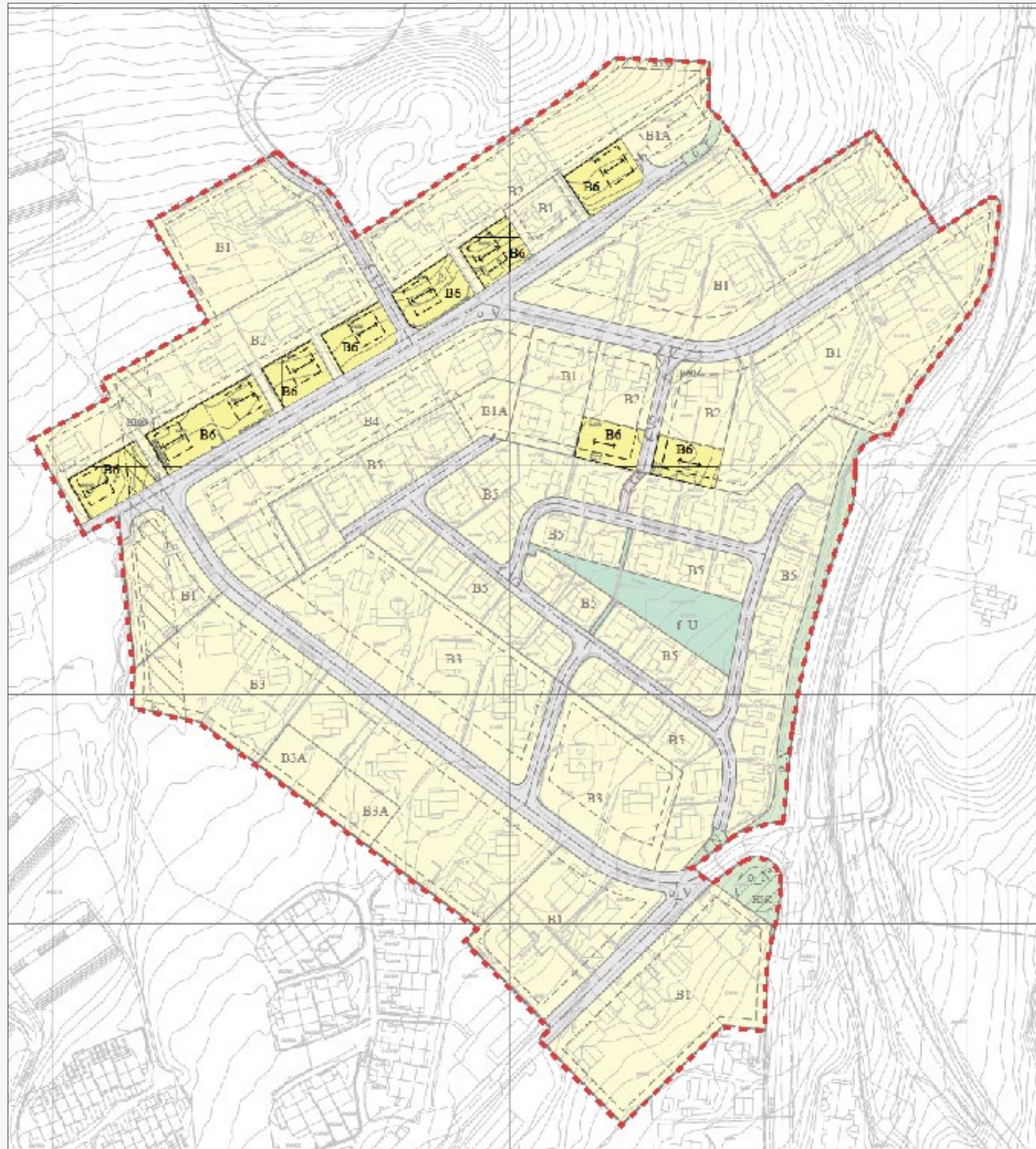
Felt B6 – dagens situasjon



Registrert kulturmiljø- *Husene på nordsiden har store tomter og ligger tilbaketrukket med store frukt eller prydhager mot vei.*



Felt B6 – mulighet for deling og enebolig



- ▶ Åpner for deling av ti eiendommer
- ▶ Nye eiendommer på ca 500m²
- ▶ Nye eneboliger på maks 100m² BYA
- ▶ Møne og gesimshøyde – 6 meter og 4 meter
- ▶ Konkret passering ved bruk av byggegrenser
- ▶ Felles avkjørsel
- ▶ Krav om minimum 1 parkeringsplass, kan ha flere
- ▶ Opprettholder mulighet for tomannsboliger på eksisterende eiendom

Hvor finner jeg plankart og bestemmelser?

Bærum kommune / Bærum / Bærum i utvikling /

Gommerudveien m.fl.

Offentlig detaljregulering



Plan- og bygningstjenesten utarbeider for tiden en offentlig detaljregulering for Gommerudveien m.fl. Planforslaget er på høring og offentlig ettersyn til 31. desember. Det avholdes informasjonsmøte om planforslaget 2.desember, og individuell veiledning 9. desember.

Publisert i går kl. 11:13
Oppdatert 12. nov. 2025 kl. 12:23

 Skriv ut

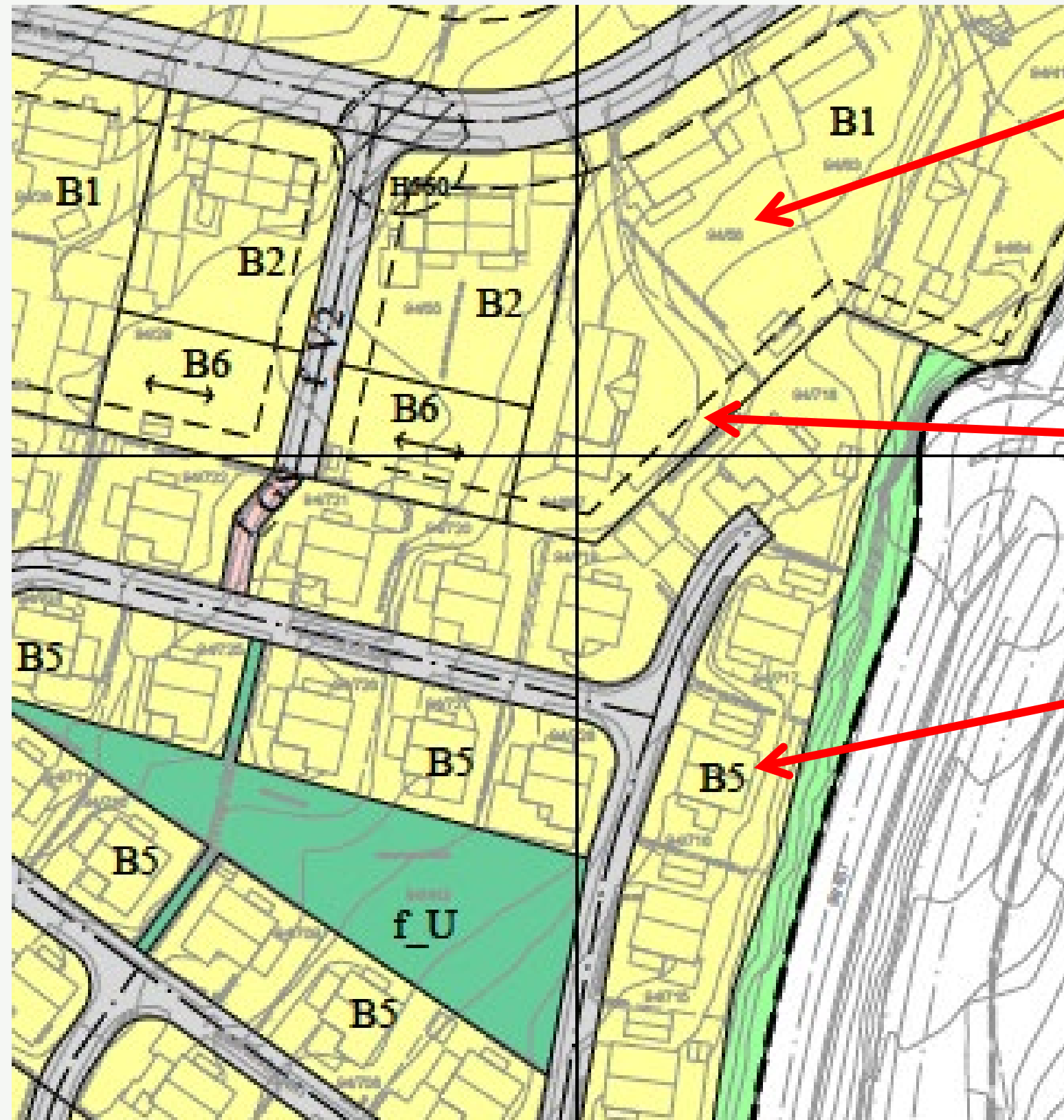
- Planen er på høring
- Informasjonsmøte
- Veiledning - planforslagets betydning for din eiendom
- Om hensikten med planarbeidet
- Høring og offentlig ettersyn - si din mening om planforslaget
- Hva er en reguleringsplan, og hvordan foregår en planprosess?

Planen er på høring

-  Se plankartet
-  Se planbestemmelsene
-  Se saksfremlegget med alle dokumentene
-  Se behandlingen av saken på kommune-TV

- ▶ Egen side for denne reguleringsplanen finner du på Bærum kommunes nettsider
- ▶ www.baerum.kommune.no/Gommerudveienmfl
- ▶ Plankart og bestemmelser ligger som egne bokser her
- ▶ Annen nyttig informasjon på siden

Hva betyr plankartet?



Formål

Fargene i plankartet viser hvilket formål arealet har
lys gul = frittliggende småhusbebyggelse
grå = veiformål
grønn = grønnstruktur eller felles uteoppholdsareal.

Byggegrenser er vist med stiplet linje

Feltnavn

påskrevet for et avgrenset felt, ikke for hver eiendom.
B1, B2, B3, B4 osv.

Eiendomsgrenser og eksisterende bygninger er vist med svak grå strek

Bestemmelser – hva gjelder for min eiendom?

BÆRUM KOMMUNE

REGULERING



Reguleringsplan for Gommerudveien m.fl.

Reguleringsbestemmelser

reguleringsplaner

PlanID: 2024015

Saksnummer: 24/21107

Dokument: 7319227

Planens hensikt

§ 1.1

Planen skal legge til rette for:

- Ivaretagelse av områdets stedsspesifikke kvaliteter og verdier knyttet til eksisterende hage- og bebyggelsesstruktur, byggeskikk, kulturmiljø, landskap, siktlinjer og åpenhet langs vei.
- Ny bebyggelse i området etter tilpassede bebyggelsesprinsipper med utgangspunkt i de stedsspesifikke kvalitetene.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bevaring av store trær

§ 2.1

Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Topping av trærne tillates ikke. Inngrep eller beskæring som gir trærne dårligere vekstvilkår tillates ikke. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.

§ 2.2

Ved terrengarbeid og byggearbeid skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, inkludert røtter og trekroner, sikres og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.

§ 2.3

Ved søknad om tiltak som berører trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, skal det fremlegges dokumentasjon i form av marksikringsplan.

Overvann og flomveier

§ 2.4

Ved oppføring/utførelse av tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-6 og 20-1, skal overvann fordøyes og infiltreres lokalt på egen eiendom. Overvannet skal fanges opp og infiltreres ved bruk av åpne overvannsløsninger som regnbed, trær og grønne grøfter, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og/eller bruk av vegetasjon. Valgte løsninger skal begrunnes.

§ 2.5

Flomveier skal hensyntas.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B2, B3, B3A, B4, B5 og B6

Nye eiendommer

§ 3.1

Det tillates ikke deling av tomter innenfor planområdet med unntak av der det fremgår av plankartet. Nye eiendommer er vist som egne felt B1A, B3A og B6. Delelinje skal følge

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg –
Mange bestemmelser er like for alle boligeiendommene

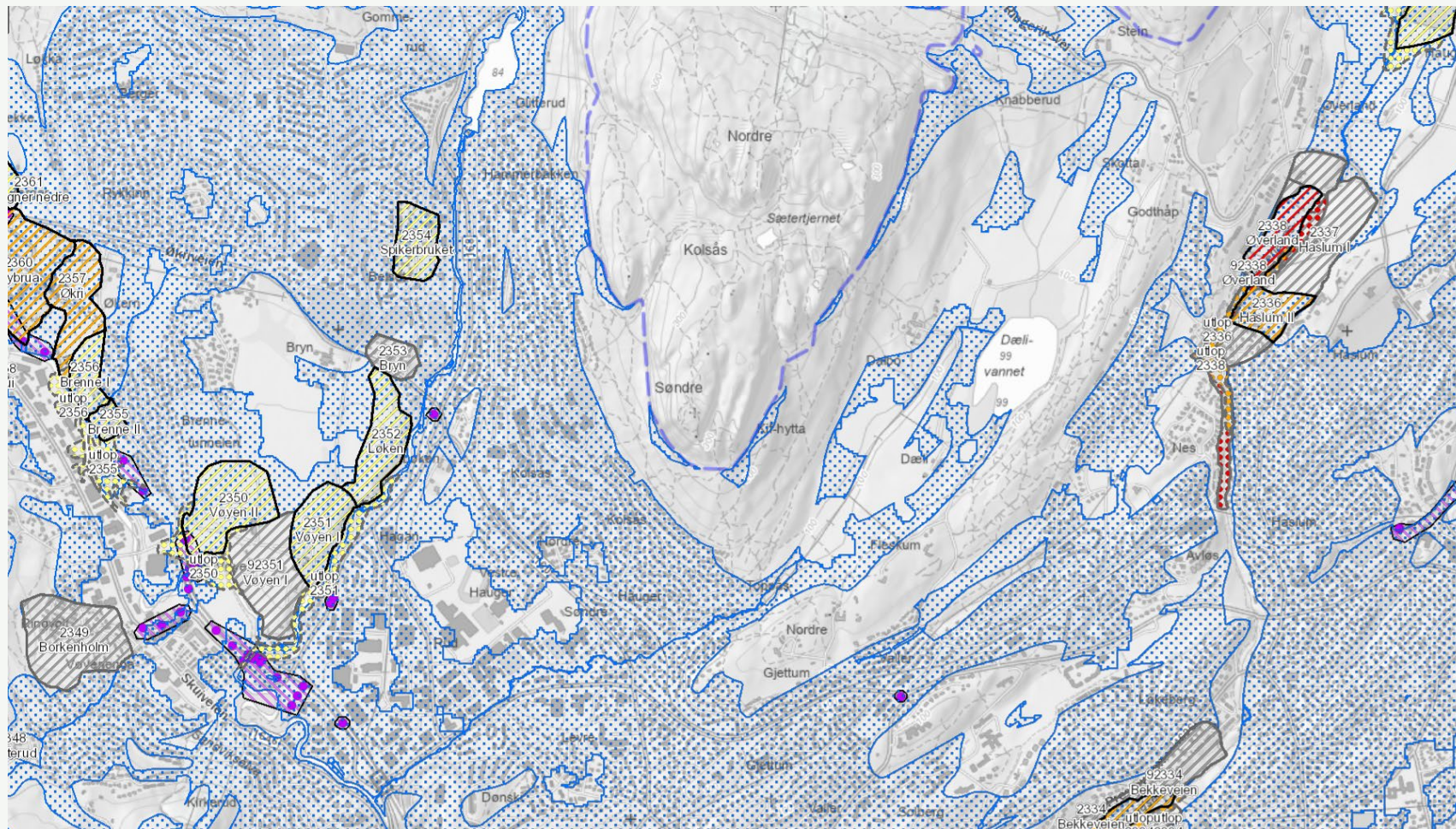
Noen egne bestemmelser for ulike felt:
Felt B1, B1A, B2, B3, B3A, B4, B5 og B6

Sikringssone og hensynssoner har egne bestemmelser

BÆRUM KOMMUNE 

Områdestabilitet

- ▶ Områdestabilitet er uavklart - NVE
- ▶ Grunnundersøkelser i uke 50
 - Aktuelle grunneiere er varslet



Aktomhetskart for kvikkleireskred - NVE



Prosessen videre – viktige datoer

Du kan si din mening om planforslaget

Send inn skriftlig uttalelse til post@baerum.kommune.no eller Bærum kommune, postboks 700, Sandvika innen 31. desember 2025.

Merk uttalelsen med arkivID 24/21107 og PlanID 2024015 og *uttalelse til planforslag*

Følg med på kommunens innsynsløsning arkivID 24/21107

eller på [www.baerum.kommune/Gommerudveien m.fl](http://www.baerum.kommune/Gommerudveien.m.fl)

Kontaktperson for spørsmål: camilla.lovenskiold@baerum.kommune.no

Spørsmål?