



Områderegulering
PlanID: 2011005
Saksnummer: 15/65294
Dokumentnummer: 3627620

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte **31.5.2017** vedtatt disse bestemmelser.

Jannike Hovland
kommunalsjef

Reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst - områderegulering

Hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum som møteplass for Bærums befolkning. Gater, torg, plasser og parker skal være attraktive for ferdsel, opphold og opplevelse. Det skal legges opp til et bilfritt sentrumsområde. Bebyggelsen skal være bymessig og variert med forretninger, bevertningssteder, offentlig- og privat tjenesteyting, kulturopplevelser, kontorer og boliger. I tillegg kan, mindre næringsvirksomhet, små verksteder, mm. tillates.
- § 1.2 Ca. 60 % av bygningsarealene som helhet skal benyttes til boliger.
- § 1.3 Boligtilbudet bør ha en karakter som avspeiler demografien/alderssammensetningen i Bærum. I tillegg skal muligheter for studentboliger vurderes. Boligstørrelser og boligstandard skal tilpasses for å muliggjøre dette.
- § 1.4 Føringene fra arbeidet med rimelige boliger i Bærum skal legges til grunn for utbyggingen av Sandvika øst. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m².
- § 1.5 Områdereguleringen legger til rette for utvikling av et helt nytt byområde. For Bærum kommune er det et klart mål at Sandvika Øst skal være et foregangsområde med hensyn til å sikre livskvalitet og meget lave utslipp av klimagasser. Bærum kommune skal ha kontinuerlig fokus på forbedringsmuligheter når kommunen skal realisere den menneske- og naturvennlige nullutslippsbyen. Sandvika Øst skal være et forbildeområde hvor det i arbeidet med utviklingen av området skal benyttes metodikk utviklet i forbindelse med FutureBuilt.
- § 1.6. I den videre oppfølging av reguleringsplanen gjennom byggesaksbehandling skal estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter vektlegges jfr bestemmelsenes paragraf 2.2. Det skal legges stor vekt på Sandvikas identitetsskaping. I dette ligger blant annet arkitektur, variasjoner i bebyggelse, helhetsinntrykk, bruk av fasadematerialer og farger. Det forutsettes at det fremlegges god dokumentasjon på hvordan disse forhold er vurdert og ivaretatt i rammesøknadene.
- § 1.7 Planen skal:
- Muliggjøre riving av eksisterende – og oppføring av ny bebyggelse innenfor fire sentrale kvartaler i Sandvika sentrum, - Finstadkvartalet, Tinghuskvartalet, Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet.

- Muliggjøre etablering av et allment tilgjengelig sammenhengende underjordisk parkeringsanlegg under Gamle Sandvika med adkomst både fra Elias Smiths vei/Engervannsveien og Sandviksveien. Det skal legges til rette for underjordisk gang - tverrforbindelse mellom de forskjellige kollektivholdeplassene og med oppganger i sentrum av byen.
- Muliggjøre etablering av Jørgen Kanitz gate som en bygate med forbindelse mellom Sandviksveien og Otto Sverdrups plass.
- Legge forholdene til rette for etablering av attraktive gater, torg, plasser og parker.
- Synliggjøre (traseen for) Gamle Drammensvei gjennom sentrum.
- Synliggjøre den fredede Malmskrivergården og den øvrige bevaringsverdige bebyggelsen langs Gamle Drammensvei ved å aktivisere rommene mellom husene og legge til rette for et samspill mellom gammelt og nytt.
- Sikre at den nye bebyggelsen kan tilpasses nytt lokalveisystem når E18 legges i tunnel forbi Sandvika.
- Være fleksibel mht. utbyggingsrekkefølge.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 For Finstadkvartalet felt S3, Rådhusorget felt oG9, og Rådhusparken felt oF3, inkludert parkeringsanlegg under bakken felt oP1 og oP6, skal det utarbeides detaljregulering. Før øvrige felt kan søknad om rammetillatelse behandles på grunnlag av vedtatt områderegulering .
- § 2.2 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås. Gjennomgangen skal blant annet inneholde;
- forholdet til det historiske Sandvika og samtidsuttrykket.
 - bidraget til Sandvikas framtidige særpreg
 - fjernvirkning
 - forhold til omgivelser og landskap
 - grep for å dempe virkningen av store høyder og volumer
 - innkorporering av takoppbygg i arkitekturen
 - forholdet til gateplan, gårdsrom og nabobebyggelse
 - fargeholdning og fargebruk
 - materialbruk med vekt på holdbarhet, kvalitet og miljø.
 - «artikulering» av fasader, ved bruk av sprang, horisontale og vertikale brudd o.l.
 - grep for å sikre visuell harmoni eller kontrast med omgivelsene
 - utforming av klimatilpasning, som solavskjerming og støyskjerming
 - bruken av grønne planter på fasader og tak
 - synliggjøring av bruksformål i fasaden
- § 2.3 Miljøprogrammet for Sandvika sentrum øst skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet både i rive, bygge og driftsfasen.
- § 2.4 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/ dialogmøter for å avklare hvordan hensynet til miljø- og klima totalt sett blir best mulig ivaretatt.
- § 2.5 Det forutsettes at byggene er klimanøytrale eller plusshus. Og det forutsettes en klimanøytral utbygging.

- § 2.6 Det skal sammen med søknad om rammetillatelse blant annet sendes inn:
- Oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene, jf. § 1.1.
 - Plan for tilstøtende gater, torg og parker med redegjørelse for hvordan krav og føringer i formingsveilederen for Sandvika er ivaretatt. Planen skal vise kjøremønster for varelevering, bil og sykkel, gateparkering, sykkelparkering, torgplasser, uteservering, sitteplasser, beplantning, belysning, skilting, søppelstativer mm.
 - Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering mm.
 - Plan som viser prinsipper for utforming, beplantning og møblering av gårdsrom og private og felles uteoppholdsarealer
 - Plan for anleggsfasen med riggområder mm.
- § 2.7 Kvartalene skal bygges opp med varierte høyder og korte fasadelengder. De høyeste bygningene skal ha en vertikal og/eller horisontal oppdeling i fasaden. Høydene og byggegrensene innenfor de enkelte kvartaler kan justeres ved rammesøknad for å oppnå best mulig solforhold i bebyggelsen og i omgivelsene. Byggegrenser og byggehøyder for felt S3 kan justeres ved detaljregulering.
- § 2.8 Det kan tillates takoppbygg for trapp og heis som adkomst til takterrasse med en høyde på inntil 3 meter over maks gesims.
- § 2.9 Arealer helt eller delvis under terreng kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.
- § 2.10 Sandvika sentrum skal bygges på et konsept "Den hvite byen ved fjorden". Byggene skal benytte ulike materialer, former, fasader, strukturer, slik at den gir byen et lyst og variert særpreg.
- § 2.11 Bebyggelse som henvender seg mot gatetun oG 1-2, oG 4-7 og oG 9-10, oG 11 mot Sandvikselva og oG12, samt sydvestvendte fasader mot felt oK1, skal ha strøktjenlig virksomhet på gateplan, herunder detaljhandel, bevertning, kultur eller annen publikumsrettet virksomhet. Lokaler på gateplan skal ha en innvendig takhøyde på 4 meter, fasadene skal være transparente i første og annen etasje. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra tiliggende gateplan. Synlige lasteramper for varelevering tillates ikke.
- § 2.12 Kvartalene skal inneholde varierte funksjoner og boligene skal ha varierte størrelser med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m².
- § 2.13 Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteplass på terreng, takterrasse eller balkong med sol minst 5 timer ved vårjevndøgn. Balkonger skal henholdsvis være min. 4 m² for ett-roms, min. 6 m² for to-roms og min. 10 m² for 3-roms leiligheter eller større. Balkonger skal ha form egnet for sittegrupper. Det tillates ikke takterrasse over kote + 60 og høyeste bygg i det enkelte kvartal. Støynivå på privat og felles uteplass skal ikke overstige L_{den} 55dB fra vei og L_{den} 58 dB fra jernbane.
- § 2.14 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Mot jernbanen kan det tillates høyere støynivå utenfor vindu forutsatt at det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å oppnå en støybelastning tilsvarende L_{den} 73 dB eller mindre. For støyfølsomt bruksformål kreves at alle boenheter har en stille side, der minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom har vindu mot stille side.

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

§ 2.15 Mot jernbanen tillates bebyggelse plassert inntil 15 meter fra midt nærmeste spor. Boliger kan plasseres inntil 20 meter fra midt nærmeste spor.

§ 2.16 Parkering:

Bilparkering pr. 100m² BRA	Beboere**/ansatt	Besøk*	Totalt
Bolig	0,9	0,10	1,0
Kontor	maks 0,30	0,40	0,7
Forretning	maks 0,20	1,0	1,2
Sykkel pr. 100m² BRA			
Bolig	min 2,0 pl		
Kontor/Forretning		min 1,0 pl	

For andre bruksformål vurderes parkeringsbehovet ved rammesøknad
 Krav til parkering gjelder både for ny og eksisterende bebyggelse ved oppføring av ny bebyggelse innenfor det enkelte kvartal.

* Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk. Besøksplasser er fast norm.

** Alle parkeringsplassene som ikke reserveres beboere eller ansatte skal være besøksplasser tilgjengelig for almenhetens bruk

Alle parkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt for lading av elbil.

Det skal legges til rette for bilpoolløsninger i garasjeanlegg tilknyttet boligene.

§ 2.17 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.18 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 2.19 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.20 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 3 Sentrumsformål, felt S1 og S2, Høgskolekvartalet og Tinghuskvartalet

Del av feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16

§ 3.1 Felt S1 og S2-1 er fullt utnyttet.

§ 3.2 Felt S2-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 10 000 m² fra og med kote + 27 meter over havet kan bygget krages ut over gatetun felt oG 8 med inntil 1,5meter.

§ 3.3 Felt S2-3 kan bebygges med med et bruksareal på inntil BRA = 2900 m².

§ 3.4 Innenfor felt S2 åpnes det ikke for bolig.

§ 3.5 Bebyggelsen mot Jørgen Kanitz gate kan fra og med 3. etasje krages over gatetun felt oG7 med inntil 1,5 meter.

§ 4 Sentrumsformål, felt S3, Finstadkvartalet

§ 4.1 Felt S3-1 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

§ 4.2 Felt S3-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

- § 4.3 Felt S3-3 skal primært bebygges med boliger med et bruksareal på inntil BRA = 3900 m², publikumsrettet næringsvirksomhet kan etableres i første etasje med et bruksareal på inntil BRA = 200 m². Bebyggelsen kan oppføres trinnvis, men opptre som et samlet felt.
- § 4.4 Høydene på bebyggelsen i felt S 3-1 skal avtrappes ned til kote +31 meter over havet fra hjørnet Anthon Walles vei/Rådhusstorget langsmed felt oK1 mot gatetun felt oG 10.
- § 4.5 På felt S 3-2 langs Anthon Walles vei mot vest og nord, skal bebyggelsen oppføres i korte fasadelengder og sterkt varierte høyder med spalter mellom volumene på minimum 7 meter.
- § 4.6 I grensen mellom felt S3-1 og S3-2 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse som forbinder Anthon Walles vei med Gamle Drammensvei.
- § 4.7 Innenfor felt fG skal det inn mot felt S4 sikres rommelighet mot det bevaringsverdige kulturmiljøet, jf. bestemmelsesgrense på plankartet # 4.
- § 4.8 Fasaden mot Rådhusstorget skal utformes som en fondvegg.

§ 5 Sentrumsformål, felt S4, Malmskriverkvartalet

Feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø jf. § 16 og båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 17.

§ 6 Sentrumsformål, felt S5, Andenæskvartalet

- § 6.1 Felt S5 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 32 000 m², herav inntil 22 600 m² bolig.
- § 6.2 Fasadene skal ha en vertikal inndeling og gis et variert uttrykk.
- § 6.3 Det skal etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse på bakkeplan som forbinder gatetun felt oG1 med felt oG3 # 4-1.
- § 6.4 Øverste etasje skal avsettes til allmennyttig formål.

§ 7 Sentrumsformål, felt S6, Bjerkaasgården mfl

- § 7.1 Deler av feltet, mot Rådmann Halmrasts vei, er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16.
- § 7.2 Felt S6-1 er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
- § 7.3 Felt S6-2, Bjerkaasgården, tillates påbygget med en etasje.

§ 8 Sentrumsformål, felt S7 og S8, Helgerudkvartalet

- § 8.1 Felt S7 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 18 000m², herav inntil 12 400 m² bolig.
- § 8.2 Felt S8 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 20 200 m², herav inntil 13 300 m² bolig.
- § 8.3 Innenfor felt S7 og S8 kan det tillates hotell.
- § 8.4 Bebyggelsen skal deles i parseller med korte fasadelengder og gis et variert uttrykk.
- § 8.5 Mot Rådhusstorget og Otto Sverdrups plass tillates bolig og balkonger fra og med kote +24 meter over havet.
- § 8.6 Gatetun felt oG6 skal være kjørbare. Balkonger kan utkrages inntil 1 meter fra fasade over felt gatetun oG6.
- § 8.7 Balkongen kan krage ut inntil 2 meter fra fasaden over Rådmann Halmrastsvei, gatetun felt oG5.
- § 8.8 Fasaden på de to nederste etasjene mot gatetun felt oG2 skal trekkes tilbake minimum 3 meter.
- § 8.9 Fra og med 3. etasje kan bygget krage inntil 2 meter over Jørgen Kanitz gate, gatetun felt oG 7. Eventuelle balkonger skal være integrert i utkragingen. Utkragingen skal være uten understøttelse/støttesøyler.

§ 9 Gårdsplass felt fG

§ 9.1 Gårdsplassen er felles for feltene S3 og S4. Parkering er ikke tillatt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 10 Parkeringsanlegg, feltene oP1-6, vertikalnivå 1.

§ 10.1 Parkeringsanlegget skal etableres etter hvert som de enkelte kvartaler bygges ut.

§ 10.2 Ferdig utbygd skal parkeringsanlegg, felt oP1-oP4 og felt oP6 være knyttet sammen. Innkjøring skal være fra Sandviksveien og Aamodtbakken. Det kan etableres midlertidig adkomst til parkeringsanlegg under felt S8 fra Jørgen Kanitz gate og til parkeringsanlegg under felt S3 fra Anthon Walles vei.

§ 10.3 Felt oP6 er avsatt til framtidige behov for parkering i Sandvika.

§ 11 Gatetun, gangveier, torg, feltene oG1 - oG 12

§ 11.1 Alle plasser og gater skal opparbeides med belegg av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres sykkelparkering og sitteplasser, vegetasjon, belysning mm. ihht til Formingsveileder for Sandvika.

§ 11.2 Felt oG 3 skal opparbeides som nærlekeplass med benker og lekeutstyr og ha gjennomgang til felt oG2, Otto Sverdrups plass, som vist med bestemmelsesgrense #4.

§ 11.3 Felt oG2, Otto Sverdrups plass skal opparbeides som offentlig torg med høy kvalitet og utforming, som egner seg for opphold og arrangementer. Det er tillatt med uteservering inntil 2,5 meter fra fasadelivet.

§ 11.4 Del av felt oG 5, Håkon Stenstadvoldsplass, skal opparbeides for opphold og uteservering.

§ 11.5 I Rådmann Halmrastsvei synliggjøres den historiske traseen for Gamle Drammens vei.

§ 11.6 Felt oG8, Tinghusplassen og Tinghustrappen: Under trappen mot Jørgen Kanitz gate skal det etableres sykkelparkering/hotell med plass til minimum 80 sykler.

§ 11.7 Fra Jørgen Kanitz gate, felt oG7, og opp til Tinghusplassen, felt oG8, skal det etableres heis.

§ 11.8 Felt oG9 og oF3 skal detaljreguleres ifm. regulering av ny E 18 forbi Sandvika, i det inngår etablering av en regional publikumsattraksjon.

§ 11.9 I felt oG10 og oG 12 er det tillatt med uteservering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 12 Offentlig park, felt oF1 og oF2

§ 12.1 Felt oF1 skal opparbeides med høy kvalitet for utendørs aktiviteter og opphold.

§ 12.2 Felt oF2 skal terraseres og opparbeides med trær og annen vegetasjon, samt sitteplasser.

§ 13 Strand kaianlegg , felt oFV

§ 13.1 Felt oFV skal opparbeides med høy kvalitet. Det kan etableres gjestebrygge for båt og kajaker.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 14 FARESONE, Flomfare

- § 14.1 Nedgang til kjeller, garasjeanlegg mm, sikres mot springflo/stormflo og flom ihht. retningslinjer fra NVE.
- § 14.2 Det skal etableres en evakueringsmulighet fra kjellernivå under kote +2,5. Det tillates ikke tekniske installasjoner i rom med gulv lavere enn kote +2,5. Øverste nivå til innkjøringsrampen til garasjekjellere skal ikke ligge lavere enn kote + 2,5.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 15H 570 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c).

Fellesbestemmelser for H_570-1, H_570-2, H_570-3, H_570-4, H_570-5:

- § 15.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved vedlikehold og utbedring skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Hensynssone H_570 -5

- § 15.2 I plan for gater, torg og parker og ved behandling av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse skal det tas stilling til hvordan den historiske traseen for Gamle Drammensvei skal synliggjøres.

Hensynssone H_570-4

- § 15.3 Ved etablering av felles gårdsrom felt fG og gatetun felt oG10, skal det tas hensyn til omkringliggende verneverdige og fredete bygninger. Eksisterende trær som ikke hindrer gjennomgang skal bevares. Ved opparbeidelse av veigrunn skal det tas hensyn til det fredete anlegget Malmskrivergården med datidens gatebelegg, brostein eller grus.

§ 16 Båndlegging etter lov om kulturminner (bokstav d).

Hensynssone H_730

- § 16.1 Hensynssonen omfatter Malmskrivergården med tilhørende eldhus/bryggerhus og fjøs/stall. Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes tillatelse fra fredningsmyndighetene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 17.1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse med boliger gis skal skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 17.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal opparbeidelse av gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være sikret.
- § 17.3 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal;
- parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate, gatetun felt oG7 og oG8, være revet
 - bygging av parkeringshus/-anlegg og teknisk kulvert under Jørgen Kanitz gate, felt oP3 være igangsatt
- § 17.4 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis skal plan for opparbeidning av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller parker være godkjent av kommunen.
- § 17.5 Før bebyggelsen tas i bruk;
- i felt S5 skal opparbeidelse av kjørevei felt oK2, gatetun felt oG1 og Otto Sverdups plass felt oG2, lekeplass felt oG3 og feltene oG11-12, park felt oF1 og friluftsområde i

sjø felt oFV være opparbeidet.

- i felt S7 og S8 skal gatetun felt oG2, oG5-7 og del av felt oG9 være opparbeidet
- i felt S2-2 og felt S2-3 skal park felt oF2 være opparbeidet , og opparbeidelse av gatetun felt oG7 være sikret
- i felt S2-2 skal gatetun felt oG8, være opparbeidet
- i felt S3, skal kjørevei felt oK1 og oK3, gatetun felt oG10 og fellesareal felt fG være opparbeidet.