

---

**Fra:** Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>  
**Sendt:** onsdag 21. oktober 2020 10:57  
**Til:** Roar Askeland  
**Kopi:** Hanne Embretsen; Jørund Ragnhildstveit  
**Emne:** SV: Plankart og bestemmelser til gjennomsyn – reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole  
**Vedlegg:** 4099 Arealoversikt\_MUA innenfor formål undervisning.pdf

Hei

Ut fra illustrert fremtidig situasjon er mulig uteoppholdsareal innenfor formål undervisning  $10\,000\text{ m}^2/540 = 18,5$  pr. elev. Arealene beregnes da som i vedlagt illustrasjon.

Mvh  
Vilde Brækkan Halvorsen  
Arealplanlegger



Pb. 6734 St. Olavs pl., 0130 Oslo  
Munchs gate 5B, 0165 Oslo  
Tlf: +47 98473020  
e-post: [vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)  
[www.aaoh.no](http://www.aaoh.no)

---

**Fra:** Roar Askeland <[roar.askeland@baerum.kommune.no](mailto:roar.askeland@baerum.kommune.no)>  
**Sendt:** tirsdag 20. oktober 2020 20:03  
**Til:** Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>  
**Kopi:** Hanne Embretsen <[hem@aaoh.no](mailto:hem@aaoh.no)>; Jørund Ragnhildstveit <[jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no](mailto:jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no)>  
**Emne:** Re: Plankart og bestemmelser til gjennomsyn – reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

Hei, Vilde.

Dette følger direkte av arealformålene. Bebyggelse og nødvendige utearealer må være en del av byggeområdet. Grønnstruktur skal være forbeholdt allmennheten og ikke brukes til andre formål. Dette er et generelt prinsipp som også gjelder for boligbebyggelse – uteareal må her dekkes innenfor område regulert til boligformål. Minstekrav til uteareal for skole må derfor dekkes innenfor arealer som reserveres brukt til skoleformål.

Når det er sagt kan vi altså forsvare å redusere krav til uteareal hvis tilgrensende/nære grøntområder er tilgjengelig for elevene.

Vi trenger derfor antall kvadratmeter uteareal (og per elev) som kan oppnås innenfor skoleformålet.

Hilsen Roar

Sendt fra min iPhone

20. okt. 2020 kl. 19:16 skrev Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>:

Hei

Høres fint ut, og skjønner hvorfor dokumentasjonskrav må stå under bestemmelse til formål.

Når det gjelder MUA er hele planområdet minus servicesone, byggets fotavtrykk, areal for sykkelparkering, og bratte skråninger lagt til grunn (se illustrasjon fra planbeskrivelsen under) jf. TEK 17 § 5-6. At uteoppholdsarealet nå består av både opparbeidet skolegård, og mer naturlig terreng har blitt vurdert som en styrke, og vært førende gjennom hele planarbeidet. Er det noen grunn til at grønnstruktur ikke skal kunne regnes med i MUA?

<image002.png>

Mvh  
Vilde Brækkan Halvorsen  
Arealplanlegger

<image001.png>

Pb. 6734 St. Olavs pl., 0130 Oslo  
Munchs gate 5B, 0165 Oslo  
Tlf: +47 98473020  
e-post: [vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)  
[www.aaoh.no](http://www.aaoh.no)

---

**Fra:** Roar Askeland <[roar.askeland@baerum.kommune.no](mailto:roar.askeland@baerum.kommune.no)>

**Sendt:** tirsdag 20. oktober 2020 18:15

**Til:** Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>

**Kopi:** Hanne Embretsen <[hem@aaoh.no](mailto:hem@aaoh.no)>; Jørund Ragnhildstveit  
<[jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no](mailto:jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no)>

**Emne:** SV: Plankart og bestemmelser til gjennomsyn – reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

Hei igjen.

Takk for tilbakemelding.

Da har vi endret plankartet slik at det blir et mer romslig bestemmelsesområde.

Bestemmelsene er rettet opp med riktig §-nummer og bestemmelse om miljøoppfølgingsplan står nå bare ett sted.

Vi må skille mellom dokumentasjonskrav som skal skje til bestemte tidspunkt og rekkefølgebestemmelser i lovens forstand, jf. § 12-7 nr. 10. Bestemmelse om rekkefølge knytter seg til tiltak og det er få bestemmelser som gjelder dette. Dokumentasjonskrav må derfor stå i tilknytning til de områdene det gjelder.

Når det gjelder MUA må dette beregnes ut fra areal som er regulert til skoleformål og MUA-bestemmelsen hører hjemme der. Øvrige arealer kan anses som

tilleggsareal, forutsatt at disse arealene er tilgjengelige for elvene, og kan gjøre at utearealkravet per elev innenfor skoleformålet kan reduseres. Slik skal det være gjort for ny skole på Bekkestua og Rykkinn (Berger). Hvor mange kvadratmeter MUA kan oppnås innenfor skoleformålet?

Oppdatert plankart og tilhørende bestemmelser er vedlagt.

---

Med vennlig hilsen

**Roar Askeland**

Bærum kommune

Regulering

Telefon: 986 17 231

---

**Fra:** Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>

**Sendt:** tirsdag 20. oktober 2020 12:12

**Til:** Roar Askeland <[roar.askeland@baerum.kommune.no](mailto:roar.askeland@baerum.kommune.no)>

**Kopi:** Hanne Embretsen <[hem@aaoh.no](mailto:hem@aaoh.no)>; Jørund Ragnhildstveit <[jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no](mailto:jorund.ragnhildstveit@baerum.kommune.no)>

**Emne:** SV: Plankart og bestemmelser til gjennomsyn – reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

Hei Roar

Har tatt et gjennomsyn og har noen småkommentarer.

Plankart:

- Avgrensning av bestemmelsesområde lik illustrert «servicesone» anses ikke som hensiktsmessig. Dersom det viser seg at byggets fasade grunnet funksjon, estetikk, terrengtilpasning eller andre gode grunner burde utformes annerledes enn det som nå er illustrert, burde det være rom for å tilpasse plassering av funksjonene innenfor sonen til bygget (f.eks varelevering inntil bygget, og avfallshåndtering og sykkelstativ nært inngang). Det er derfor viktig, og helt med overlegg at bestemmelsesområde overlapper med illustrert bygg. Etter vår vurdering vil ikke dette skape noen ulempe for naboer, da bygget fortsatt må ligge innenfor byggegrensen.
- Byggegrense ok

Bestemmelser:

- Se kommentarer i vedlagt dokument. Hovedsakelig er det satt spørsmålstegn ved flytting av rekkefølgebestemmelser til rammesøknad. For lesbarhetsskyld tenker vi at disse burde samles under rekkefølgebestemmelser, slik at det er enkelt å tolke hva som kreves til hvilke faser av byggesaken. Noen av fellesbestemmelsene er flyttet under bestemmelser til formål

undervisning. Dersom dette er gjort for å knytte kravene til tiltak innenfor formål undervisning er det forståelig, men kan det f.eks tolkes som at 25 m2 MUA må dekkes innenfor formålet?

Mvh  
Vilde Brækkan Halvorsen  
Arealplanlegger

<image001.png>

Pb. 6734 St. Olavs pl., 0130 Oslo  
Munchs gate 5B, 0165 Oslo  
Tlf: +47 98473020  
e-post: [vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)  
[www.aaoh.no](http://www.aaoh.no)

---

**Fra:** Roar Askeland <[roar.askeland@baerum.kommune.no](mailto:roar.askeland@baerum.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 19. oktober 2020 14:51

**Til:** Vilde Halvorsen <[vha@aaoh.no](mailto:vha@aaoh.no)>

**Kopi:** Hanne Embretsen <[hem@aaoh.no](mailto:hem@aaoh.no)>

**Emne:** Plankart og bestemmelser til gjennomsyn – reguleringsplan for Eineåsen ungdomsskole

Hei!

Da er plankartet og tilhørende bestemmelser ferdig gjennomgått med tanke på kvalitetssikring.

Bestemmelsene er i all hovedsak videreført slik som foreslått, men enkelte av bestemmelser er flyttet dit vi mener de hører mest hjemme.

I plankartet er bestemmelsesområdet justert i tråd med foreslått «servicesone» og byggegrensene er gjort strammere mot den siden som vender mot nabobebyggelsen. Det er viktig å formidle til beboerne at foreslått plassering ikke kommer nærmere enn det som er illustrert. Likevel er det gitt inntil én meter fleksibilitet (minst på den bygningsdelen som er foreslått nærmest boligbebyggelsen). For øvrig er det ikke gjort andre endringer.

Fint om dere tar et gjennomsyn og melder tilbake om det er noe som ikke stemmer.

Jeg vil forsøke å ha klar en innstilling til politisk utvalg i løpet av denne uka dersom vi mottar en rask tilbakemelding på kartet og bestemmelsene.

---

Med vennlig hilsen

**Roar Askeland**

jordskifte kandidat/planlegger

Bærum kommune, Regulering

Telefon: 986 17 231

[roar.askeland@baerum.kommune.no](mailto:roar.askeland@baerum.kommune.no)

[www.baerum.kommune.no/regulering](http://www.baerum.kommune.no/regulering)

Besøksadresse: Eyvind Lyches vei 10, 1338 Sandvika