

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1994005

Forslag endrete bestemmelser-dok.nr. 5485096

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET EMMA HJORTH**

#### **§ 1. HENSIKT**

Planen skal legge til rette for utvikling av et levende lokalsamfunn med et variert bolig- og aktivitetstilbud i et samspill mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

#### **§ 2. FELLES BESTEMMELSER**

##### **2.1 UTOMHUSPLAN/VEGETASJON**

Ved byggemelding av nye bygg og anlegg kreves utomhusplan som viser eksisterende og ny situasjon for terreng og vegetasjon.

Trær som er markert på reguleringsplanen som "innmålte trær" anses spesielt verneverdige og skal søkes bevart. All eksisterende vegetasjon skal vurderes med tanke på bevaring.

Vegetasjonsområder og enkelt-trær som skal bevares skal markeres tydelig og sikres under byggeprosessen.

##### **2.2 PARKERING**

Ved bebyggelsesplan og byggemelding skal det vises plass for parkering etter kommunens gjeldende norm med mindre annet er angitt særskilt for det enkelte området, se pkt.4d.

Parkeringsbehovet skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Det kan tillates at behovet, helt eller delvis, dekkes ved bruk av offentlig parkeringsplass. Opparbeidelse kan skje gradvis etter vurdert behov og fastsettes ved byggemelding.

##### **2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING**

Det skal legges særlig vekt på at bebyggelsen har en god form og materialbruk, og det anbefales bruk av saltak.

Arkitektoniske kvaliteter i eksisterende bebyggelse skal ivaretas på en forsvarlig måte.

##### **2.4 RESTRIKSJONSBELTER LANGS 300 KV KRAFTLEDING**

Nye boliger kan ikke bygges innenfor det viste 120m-beltet av helsemessige årsaker.

Om det senere kan dokumenteres at bygging ikke vil innebære helserisiko, kan det dispenseres fra dette.

Søknads- og meldepliktige arbeider samt endring av terrenghøyder, beplantning, oppføring av garasjer m.v., innenfor det markerte 70m-beltet skal forelegges Statnett til uttalelse.

#### **§ 3. BOLIGOMRÅDER**

##### **3.1 NYE UTBYGGINGSFELT**

Omfatter feltene B1, B2a, B2b, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B12b og B18.

a) Feltene B2a, B4, B6, B7, B8 og B12b skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

På felt B2a, B4, B7, B8 og B12b skal tomtestørrelsen være på minimum 900 m<sup>2</sup>.

Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt B2a, B4 og B6 før byggemelding innen feltet behandles.

Tillatt utnyttning på felt B2a, B4, B7 og B8 er BYA=15%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m.

Tillatt utnyttning på B6 er BYA=20%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 8m.

Felt B6 skal ha avkjørsel og parkering på fellesareal FE91, se pkt. 12. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

Felt B7 og B8 tillates å benytte turvei T68 fra nord som avkjørsel.

b) Feltene B1, B3 og B18, skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan før byggemelding innen feltet behandles. Bebyggelsesplan skal vise utvidelsesmuligheter av boligflate.

For felt B1 er tillatt utnyttning BYA=35%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde 11m.

Felt B1 og S26 skal byggemeldes under ett.

For felt B3 tillates BYA=20%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

For felt B18 tillates BYA=25%, gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 11m.

c) Feltene B2b og B5 skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt før byggemelding innen feltet behandles.

Tillatt utnyttning for felt B2b er BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige av arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

Tillatt utnyttning for felt B5 samlet er BYA=25%. For inntil 20% av bebygd areal tillates inntil 14.5m gesimshøyde og 18.5 mønehøyde. Det kan også tillates høyere bebyggelse for denne del hvis løsningen finnes tilfredsstillende praktisk og formmessig. Minimum 30 % av bebygd areal skal ha gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. For inntil halvparten av den øvrige del tillates gesimshøyde inntil 12m og mønehøyde 16m. For den resterende del tillates gesimshøyde inntil 9.5m og mønehøyde 13.5m.

### **3.2 UTBYGDE BOLIGOMRÅDER**

Omfatter feltene B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, B19, B20.

a) Feltene anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

Ved utvidelser innen feltene B19 og B20 kreves spesiell vurdering av parkeringssituasjonen.

b) Felt B15 tillates også brukt til offentlig formål.

c) Feltene B9 og B11 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

### **§ 4. SENTRUMSBEBYGGELSE**

Omfatter feltene S21, S22, S23, S24, S25, S26.

a) Feltene skal nyttes til forretninger, kontorer, offentlige bygninger, allmenntilrette formål, herberge, bevertningssted boliger, offentlige boliger inklusive gruppeboliger for psykisk utviklingshemmede.

Det kan også tillates industri og avfallshåndtering i beskjedent omfang, som ikke medfører stor biltrafikk, eller ved støy, lukt eller forurensning sjenerer omgivelsene.

Forurensende virksomhet som krever tillatelse etter forurensningsloven skal forelegges konsesjonsmyndighet som søknad.

Dersom felt S25 benyttes til barnehage kan tilliggende friområde F50 benyttes som del av utearealet.

b) Senteret forutsettes å være områdets viktigste møteplass og det skal av den grunn legges vekt på god arkitektonisk utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og den sentrale tundannelse. Opparbeidelse med gang-, oppholds- og kjørearealer og de tilliggende parkarealer F46-F48 skal skje etter godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt.

2.1 der det legges særlig vekt på utforming og materialbruk.

c) Felt S22 anses som ferdig utbygd. Innen felt S21, S25, og S26 skal bebyggelsen oppføres med fasade i den på planen viste byggelinje.

For felt S21 tillates gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 10m.

For felt S23 er tillatt utnyttning BYA=30%, gesimshøyde inntil 4m og mønehøyde 6.5m.

For felt S25 tillates gesimshøyde inntil 3m og mønehøyde 8m.

For felt S26 tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 11m. For del av felt S26 kan tillates høyere bygning for å bidra til å markere senteret.

Felt S26 og B1 skal byggemeldes under ett.

d) Krav til parkering skal sees i sammenheng for hele sentrumsområdet, S21-26, inkludert de offentlige parkerings-plassene P84 og P85, se pkt.2.2.

e) Feltene S22 og S23 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

## **§ 5. OFFENTLIG BEBYGGELSE**

Omfatter feltene O16, O27, O28, O29, O30.

a) Felt O27 skal nyttes til barneskole. Parkeringsbehovet skal dekkes på offentlig parkeringsplass P80. Det skal avsettes minimum 190 plasser til sykkelparkering.

Innenfor felt O27 tillates det oppført flerbrukshall og tilbygg til eksisterende skolebygg som vist med byggegrense på plankart. For tilbygget tillates maks Gesims: k +80.

Flerbrukshallen tillates utformet med flatt tak og med Gesims: k +72,5.

Flerbrukshallen skal utformes med teglforblending og med inntrukne felt i fasaden.

Alle innganger til flerbrukshallen skal ha inntrukne partier med overdekning.

b) Tillatt utnyttning for felt O29 er BYA=35% og gesimshøyde inntil 10m. De resterende felt ansees som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

c) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

## **§ 6. KONTOR/INDUSTRI**

Felt K41 anses som ferdig utbygd. Det tillates ikke industrivirksomhet som ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene. Feltet har avkjørsel og parkering på fellesareal FE91 og tillates også å benytte avkjørsel via F44.

## **§ 7. BLANDET FORMÅL**

### **7.1 BOLIG/ OFFENTLIG BEBYGGELSE**

Omfatter feltene BO31, Bo32, BO33, BO34, BO35, BO36.

a) Feltene skal nyttes til bolig og/eller offentlig bebyggelse. Det kan også tillates industri som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.

b) Felt BO33 tillates bebygd med maksimalt 1150 m2 BRA. Bebyggelsen skal plasseres innenfor delfeltene BO33-1 og BO33-2. Innenfor BO33-1 er det ikke tillatt med rom for varig opphold. Maks tillatt mønehøyde er kote +62,5. Mot felt BO34 skal bebyggelsen trappes ned. Minste uteoppholdsareal er 100 m2 MUA per boenhet. Innenfor felt BO33 er det tillatt oppført mindre nettstasjoner til strømforsyning av bebyggelsen på dette feltet. Nettstasjonene regnes i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

c) Felt BO31, BO32, BO34, BO35 og BO36 anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

d) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

### **7.2 BOLIG / ALMENNYTTIG FORMÅL**

Omfatter feltene BA37 og BA38.

Feltene skal nyttes til bolig og/eller allmenntilrettelagt formål. Det kan også tillates offentlig formål. Felt BA37 tillates nytt til grendehus mv. kombinert med bolig.

### **7.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE / KONTOR**

Felt OK42 skal nyttes til offentlig bebyggelse og/eller kontor. Det kan også tillates industri som ikke medfører stor biltrafikk og som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.

Tillatt utnyttelse for felt OK42, ferdig utbygget, er BYA=35%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 9m.

## **7.4 ALMENNYTTIG FORMÅL / KONTOR**

Omfatter områdene AK39 og Ak40.

- a) Feltene skal nyttes til allmennyttig formål og/eller kontor. Det kan også tillates bolig.
- b) Feltene anses som ferdig utbygd. Ved ombygging eller gjenoppbygging på felt Ak39 skal det legges vekt på formmessig tilpasning til verneverdig bygning på felt AK40.
- c) Felt AK40 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

## **§ 8. LANDBRUKSOMRÅDER**

Omfatter områdene L73, L74, L75, L76, L77, L78.

- a) Feltene skal nyttes til beite, parsellhager og annen landbruksvirksomhet som har en miljøskapende funksjon og ikke er til hinder for at feltene krysses av stier og benyttes sommer og vinter til rekreasjon og lek.
- b) Mindre bygninger og anlegg kan tillates i tilknytning til landbruksdriften.
- c) Felt L78 skal kunne tjene som beiteareal for ridesenteret, F44.

## **§ 9. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **9.1 OFFENTLIGE GANG- OPPHOLDS- OG KJØREAREALER**

Før opparbeidelse av gang- oppholds- og kjørearealer i sentrumsområdet kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1 der det legges særlig vekt på utforming og materialbruk i sammenheng med de tilliggende parkarealer F46-F48, se bestemmelsenes pkt 4b.

### **9.2 OFFENTLIGE PARKERINGSPLASSER**

Omfatter områdene P80, P81, P82, P84, P85.

Før opparbeidelse av felt P81 kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1 der parkeringsplassen søkes gitt en parkmessig behandling sett i sammenheng med de tilstøtende parkarealer F53 og F54.

Parkeringsareal P80 er reservert for ny skole (O27) og idrettsareal (F43).

### **9.3 OFFENTLIGE GANG-/SYKKELVEIER**

Gang/sykkelvei G/S-90 er verneverdig og må brøytes med aktsomhet, se pkt. 11.3.b.

## **§ 10. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

### **10.1 IDRETT / LEK**

Omfatter feltene F43 og F44.

- a) Felt F44 tillates nytt til ridesenter med stallbygning. K41 har rett til avkjørsel via F44. Av tur/gang/sykkelveiene er det bare G/S-93 som tillates brukt til ridning i tilknytning til ridesenteret.
- b) Idrettsanlegg F43 skal kunne benyttes av skolen.  
Det skal legges til rette for gjenåpning av bekkefar langs sydgrensen av felt F43.

### **10.2 PARK**

Omfatter feltene F45 - F66, F83, F89.

- a) Innen feltene F55, F57, og F59 tillates etablering av parsellhager.
- b) Før opparbeidelse av feltene F46 - F48 kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1, jfr. bestemmelsenes pkt. 4b. Det skal legges til rette for gjenåpning av bekkefar over feltene F53, F54, F56, og F89.
- c) Den gamle gårdsveien, markert på felt F66, forutsettes opprettholdt og benyttet som turvei.

### **10.3 TURVEIER**

Omfatter feltene T68-T72, T92.

- a) Turvei T68, nordre del, tillates brukt som avkjørsel for B7 og B8.
- b) Turvei T70 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt. 11.3.

## **§ 11. SPESIALOMRÅDER**

### **11.1 FRILUFTSOMRÅDER**

Omfatter felt FR.

Ved skjøtsel skal det legges vekt på områdets betydning som landskapsavgrensning og det skal søkes videreutviklet et artsrikt plante- og dyreliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

### **11.2 NATURVERNOMRÅDER**

Omfatter felt N.

Skjøtsel skal gjøres meget skånsomt med tanke på områdets naturøkologiske verdi som randsone langs elva, samt på å bevare det artsrike plante- og dyrelivet. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Området er sårbart og det tillates ikke lagt til rette for økt gangtrafikk.

### **11.3 BEVARINGSOMRÅDER AV HISTORISK, ANTIKVARISK ELLER ANNEN KULTURELL VERDI**

Omfatter områdene B9, B11, S22, S23, O28, BO35, AK40, F66, T70 og G/S-90.

a) Innen byggeområdene skal det ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse påses at bygningers dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller videreutvikles i pakt med bygningenes verneverdi og funksjon. Eldre steingjerder skal søkes bevart.

b) Innen gangveier og turveier skal veilegemet, murer og kantvegetasjon vedlikeholdes slik at det gamle preg best mulig ivaretas. Toppdekket på veiene skal evt. være av naturgrus (ikke knust stein), eventuelt kombinert med gress.

Turvei T90 tillates brøytet med aktsomhet.

c) Søknadspiktige og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før avgjørelse treffes.

## **§ 12. FELLESOMRÅDER**

Omfatter feltene FE86, FE87.

Felt FE86 er felles avkjørsel for områdene B8, B9, og B10.

Felt FE87 er felles avkjørsel og parkering for BO33 og Bo34.

Felt FE91 er felles avkjørsel og parkering for B6 og K41.

## **§ 13 FAREOMRÅDER**

---

### **13.1 RASOMRÅDE -1**

Det må etableres sikringstiltak mot steinsprang, dersom arealet ønskes benyttet til uteoppholdsareal for skolen.

### **13.2 RASOMRÅDE - 2**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

Sonen kan benyttes til uteareal for skolen.