

# UTBYGGINGSAVTALE

for

**Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.**

**Gnr. 17 bnr. 49 og 67 i Bærum kommune**

## 1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Bekkestua Syd III AS

Org nr.: 922 532 095

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

## 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

*[Merknad: Utbyggingsavtalen har blitt fremforhandlet (men ikke inngått) før Detaljreguleringsplanen er vedtatt og før det er klart når denne skal behandles politisk. Datoen i gult nedenfor må derfor fylles ut på et senere tidspunkt før BK inngår Utbyggingsavtalen. Det samme gjelder andre justeringer og tilpasninger av Utbyggingsavtalen og vedlegg som følge av eventuelle forskjeller mellom det forslaget til Detaljreguleringsplanen som forelå på forhandlingstidspunktet, og Detaljreguleringsplanen som blir vedtatt. Konkret gjelder dette blant annet teksten i punkt 4 nedenfor hvor de foreløpige og ikke-vedtatte rekkefølgebestemmelsene er inntatt, samt Vedlegg 1 og 2.]*

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018 ble vedtatt av kommunestyret [dato].



Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som gjennomføring av regulerings- og områdeplaner i området gjør nødvendig.

Detaljreguleringsplan (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som henholdsvis Vedlegg 1 og 2.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2015-2030, bestemmelsene § 5.

### 3 DEFINISJONER:

<b>Utbyggingsavtalen:</b>	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
<b>Eiendommen:</b>	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 17, bnr. 49 og 67.
<b>Detaljreguleringsplanen:</b>	Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018.
<b>Rekkefølgebestemmelsene:</b>	§§ 9 og 10 i Detaljreguleringsplanen.
<b>Anleggsbidrag:</b>	Det totale bidrag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av kommunale infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag.
<b>Sikret opparbeidelse:</b>	Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene anses som «sikret» når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.  Rammetillatelse for ny bebyggelse før tiltakene er sikret som definert i forrige avsnitt, er betinget av dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
<b>Detaljplan:</b>	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
<b>VPOR:</b>	Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020.
<b>VPKL:</b>	Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.

### 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Detaljreguleringsplanen §§ 9 og 10 har slik ordlyd:

**Før rammetillatelse gis skal:**

§ 9.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.



- § 9.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bærumsveien til bygata og torg være sikret
- § 9.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt

#### **Før bebyggelsen kan tas i bruk**

- § 10.1 Før siste bygg i felt B tas i bruk skal felles tursti, felt U, være ferdigstilt.
- § 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 9.2 og 9.3 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

Rekkefølgebestemmelsen i § 9.1 sikres ikke gjennom inngåelse av Utbyggingsavtalen eller øvrige utbyggingsavtaler innenfor planområdet. Imidlertid er det på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som Utbyggingsavtalen legger opp til.

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke er sikret på det tidspunkt UB skal søke rammetillatelse, eller opparbeidet på det tidspunkt bebyggelsen skal tas i bruk, må UB søke dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er begge parters syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene § 9.2 og § 9.3.

## **5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE**

### **5.1.1 Generelt**

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å yte et Anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr 12 236 000. Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, jf. punkt 6.2.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene § 9.2 og § 9.3 ved opparbeide tiltakene i punkt 5.2.

### **5.1.2 Kostnads- og gjennomføringsansvar for tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 10.1 og § 10.2**

UB skal i forbindelse med sin utbygging for egen regning og risiko opparbeide tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 10.1 og § 10.2.

Disse tiltakene er områdespesifikke for UB, og kostnaden til opparbeidelsen av dem påvirker ikke Anleggsbidragets størrelse. For ordens skyld nevnes at det samme gjelder UBs kostnader til eventuelle øvrige infrastrukturtiltak som UB måtte pålegges å opparbeide av andre anleggseiere enn BK.

### **5.2 BKs opparbeidelse:**

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- A) Andel av Delområde 2 – kun krysset Gamle Ringeriksvei/Bekkestuveien. Detaljert avgrensning avklares i forprosjektet.
- B) Delområde 3 – Gamle Ringeriksvei



## C) Delområde 4 – Gamle Ringeriksvei mot Jens Rings vei

For ordens skyld presiseres at når byggetiltakene nevnt i bokstavene A-C ovenfor er opparbeidet, er kravet i Rekkefølgebestemmelsen § 9.2 om ombygging av Gamle Ringeriksvei til bygate oppfylt. Det vises for øvrig til punkt 4 ovenfor om hva som kreves for å anse Rekkefølgebestemmelsene som sikret.

Delområdene er vist på side 6 i VPKL, som er inntatt som Vedlegg 3 til Utbyggingsavtalen.

## 6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

### 6.1 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av fremdrift

#### 6.1.1 Samordning av fremdriftsplanforpliktelser

Områdereguleringsplan for Kleivveien nord (PlanID 2016032) («Områdereguleringsplanen») og Detaljreguleringsplanen grenser begge to mot Gamle Ringeriksvei på Bekkestua. Rekkefølgebestemmelsen i Detaljreguleringsplanen § 9.2 gjelder det samme byggetiltaket som er fastsatt i Områdeplanen § 15.2. I utbyggingsavtale mellom BK og Kleivveien Utbygging AS («Kleivveien-avtalen») har kommunen ansvaret for den del av opparbeidelsen som knytter seg til ombygging av Gamle Ringeriksvei til bygate. Denne forpliktelsen er også inntatt i Utbyggingsavtalen punkt 5.2 ovenfor. Det er ikke andre byggetiltak i Utbyggingsavtalen som krever felles fremdriftskoordinering mellom Partene.

Partene er på ovennevnte bakgrunn enige om at det er hensiktsmessig at fremdriftsplaner for utbyggingens ulike faser inkorporeres i den eller de samme fremdriftsplaner som utarbeides av Kleivveien Utbygging AS i henhold til Kleivveien-avtalen punkt 6.1. Formelt påtar UB seg overfor BK de samme forpliktelsene som følger av sistnevnte avtalebestemmelse, men forpliktelsene kan oppfylles av og i samarbeid med Kleivveien Utbygging AS.

### 6.2 Anleggsbidrag

#### 6.2.1 Størrelse

Totalt Anleggsbidrag utgjør 12 236 000,- kroner eks. mva. og skal betales kontant til BK. At beløpet er oppgitt eksklusiv MVA innebærer ikke at bidraget skal tillegges MVA når BK sender faktura til UB jf. punkt 6.2.3. nedenfor.

Anleggsbidraget ligger fast, det vil si at det ikke er gjenstand for justering selv om antall m<sup>2</sup> BRA som det gis rammetillatelse for blir lavere (eller høyere) enn det som er forventet ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. UB er innforstått med og aksepterer denne risikoen, selv om Anleggsbidragets størrelse fordelt på antall m<sup>2</sup> BRA i et slikt tilfelle kan bli høyere enn for sammenliknbare utbyggingsprosjekter. Partene er videre enige om at pliktene (herunder Anleggsbidragets størrelse) som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen representerer det som er nødvendig og som står i forhold til den belastning UBs utbygging påfører BK.

#### 6.2.2 Regulering av Anleggsbidraget

Anleggsbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 prosent av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for oktober 2020.



### **6.2.3 Forfall og oppgjør**

Hele Anleggsbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket. Anleggsbidraget kan betales før forfall.

Anleggsbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

Ved trinnvis utbygging forfaller Anleggsbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før igangsettingstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

Oppgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

Plikten til å betale Anleggsbidraget etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

### **6.2.4 Forsinket betaling**

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## **7 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER**

### **7.1 Opparbeidelse av tiltak**

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 5.2 ovenfor.

### **7.2 Standard på tiltakene**

De kommunale tiltakene angitt i pkt. 5.2 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med eventuelle nødvendige justeringer. VPOR er inntatt som Vedlegg 4.

### **7.3 Gjennomføring**

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.2.

## **8 MERVERDIAVGIFT**

For de anleggene hvor BK er byggherre, jf. ovenfor punkt 5.2, vil BK kreve kompensasjon og fradrag av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven og merverdiavgiftsloven. Beregningen av Anleggsbidraget i Utbyggingsavtalen er basert på at kommunen kan kreve slik kompensasjon og fradrag.

## **9 BRISTENDE FORUTSETNINGER**

Dersom Eiendommen reguleres eller omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra planene som ligger til grunn for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.



Fremsatt krav om reforhandling medfører ikke at Utbyggingsavtalen opphører før eventuell ny avtale er inngått mellom partene.

## **10 MISLIGHOLD**

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, herunder mislighold av omforent fremdriftsplan, kan den annen part kreve erstatning for direkte og påregnelig økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

## **11 TINGLYSNING**

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(e) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

## **12 TRANSPORT AV AVTALEN**

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

## **13 AVTALENS VARIGHET**

Avtalen bortfaller den når Partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når Detaljreguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

## **14 AVTALEBINDING OG VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Utbyggingsavtalen signeres av BK etter at den er behandlet og godkjent av kommunestyret i Bærum. Før dette er Utbyggingsavtalen ikke bindende for BK.

UB signerer Utbyggingsavtalen før den og Detaljreguleringsplanen er vedtatt og godkjent av kommunestyret i Bærum. UB er likevel ensidig bundet av Utbyggingsavtalen fra og med tidspunktet for sin egen signatur. Dersom Utbyggingsavtalen eller Detaljreguleringsplanen ikke blir godkjent av kommunestyret i Bærum, har imidlertid UB rett til å erklære seg ubundet av Utbyggingsavtalen. Slik erklæring skal fremsettes skriftlig til BK innen rimelig tid etter at Detaljreguleringsplanen er forkastet av kommunestyret.



## 15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består Utbyggingsavtalen av følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Plankart for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 3: Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.
- Vedlegg 4: Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020.

## 16 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om forståelsen av Utbyggingsavtalen skal denne søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som avtalt verneting.

## 17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

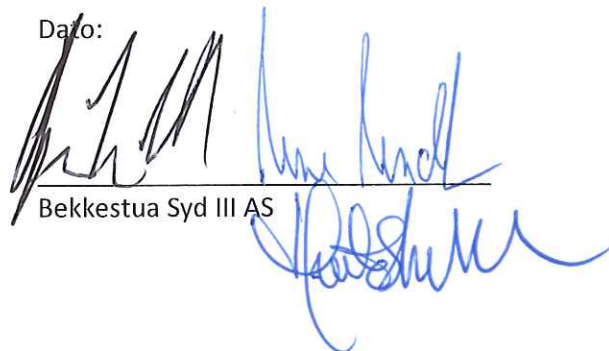
\_\_\_\_\_

Bærum kommune

Dato:

\_\_\_\_\_

Bekkestua Syd III AS



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan PBL 2008

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- U** Annet utleppholdsareal
- BFK** Bolig/forretningskontor

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SF** Fortau
- §12-7 - Bestemmelseområder**  
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

## Linjesymbol

- Plangrense
- - - Formålgrense
- - - Bestemmelsegrense
- - - Byggegrense
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Måle og avstandslinje

## Punktsymboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring



## Kartopplysninger

Kilde for basiskart: 18.02.2020  
Dato for basiskart: 18.02.2020  
Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84  
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålstokk: 1:500 m (A3)



## Detaljregulering Gamle Ringeriksvei 30

Deirom  
kommune Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:  
2015018  
Forlagesstiller:  
Gamle Ringeriksvei 30 AS

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	XXX	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX	Revisjon XXX				
Dato XXX	Revisjon XXX				

Ny 2. gang behandling	
Offentlig ettersyn fra	til
1. gangs behandling	
Offentlig ettersyn fra	til
2. gangs behandling	
Offentlig ettersyn fra	til
1. gangs behandling	
Kommisjonering av oppstart av planarbeid	
Oppstartsmøte	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:		
TEGNNR.	DATO	SIGN.
ARCASA Arkitektur	02.07.21	A.A.

Det beskrives at planer... samsvar med kommunestyrets vedtak av

Isaksethano  
Dato

PLANSERISAVNA  
Plannr.





## Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering  
PlanID: 2015018  
Saksnummer: 15/31045  
Dokument: <saksdokID>

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet, med forretning og bevertning i første etasje mot Gamle Ringeriksvei og en allment tilgjengelig lokal snarvei mellom Kleivveien og Frøytunveien.
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
  - utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan i Gamle Ringeriksvei
  - avtrappede bygningsvolumer som danner en naturlig overgang mellom sentrums- og småhusbebyggelse
  - snarveien skal være allment tilgjengelig
  - åpen og lokal overvannshåndtering, inkludert grønne tak

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### Miljø

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan.

#### Vann, avløp og overvann

- § 2.2 Det skal avsettes areal innenfor planområdet slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av en kombinasjon av grønne tak, grøfter og åpne og/eller lukkede fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

#### Belysning og skilt

- § 2.4 Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

### Blågrønn faktor

§ 2.5 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

### Utomhusplan

§ 2.6 Utomhusplan skal utarbeides for alle feltene i planområdet og godkjennes i rammetillatelsen.

Denne skal vise:

- utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- nytt og eksisterende terreng
- ny og eksisterende vegetasjon
- løsning for håndtering av overvann og flomveier
- parkering for sykkel og bil
- renovasjonsløsning
- utforming av lekeareal og dens bruk til alle årstider
- plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- materialbruk
- utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- plassering av tekniske installasjoner som trafo og utlufting av underliggende parkeringskjeller
- plantevalg

## **Bestemmelser til arealformål**

### **Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)**

#### **Fellesbestemmelser for felt B og BFK**

##### Utnyttelse

§ 3.1 Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Overbygget sykkelparkering, trafo og nettstasjoner kommer i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal, BRA.

##### Høyder

§ 3.2 Tillatt gesimshøyde er angitt med maksimal kotehøyde på plankartet.

§ 3.3 Pergolaer for takterrasser kan tillates inntil 3,2 meter over regulert kotehøyde, innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate, men ikke på byggets øverste takflate. Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over maksimal kotehøyde. For bygg B, langs Kleivveien, tillates det privat takoppbygg og takterrasse på øverste takflate. Takoppbygg og takterrasse kan maksimalt utgjøre 40 % av underliggende takflate, og må ligge inntrukket med en avstand på minst 0,8 meter fra fasadelivet.

§ 3.4 Det tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, på inntil 20 % av underliggende takflate.

##### Plassering og utforming

§ 3.5 Bebyggelse tillates innenfor byggegrenser som vist på plankart. For bebyggelse innenfor felt BFK vil formålsgrænse være lik byggegrense der byggegrenser ikke er angitt. Der ny bebyggelse ligger mot Gamle Ringeriksvei skal bebyggelsen plasseres med inngang direkte fra fortau.

- § 3.6 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjon og pergolaer tillates utenfor byggegrense. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendoms grense og plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nødvendig nytte transport.
- § 3.7 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon "Fasadeoppriss nord". Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 3.8 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

#### Støy

- § 3.9 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil  $L_{den} = 70$  dB fra veitrafikk.
- § 3.10 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter har minst én stille side
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
  - Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side
- § 3.11 Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige  $L_{den} = 55$  dB.

#### Uteoppholdsareal

- § 3.12 Det skal avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
- § 3.13 Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakken. Herav skal 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet avsettes til lek, og være en del av utomhusområdet.
- § 3.14 Hver boenhet skal ha privat balkong eller terrasse.
- § 3.15 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 3.16 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal dekket med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under.
- |                   |   |
|-------------------|---|
| Gress og stauder: | 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet                                    |
| Busker:           | 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet                                    |
| Trær:             | 100 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m <sup>2</sup> pr. tre |
- § 3.17 Areal innenfor felt f U inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal, MUA.

#### Parkering for sykkel og bil

- § 3.18 Det kan for forretning etableres inntil 1 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 3.19 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
- § 3.20 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.
- § 3.21 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

- § 3.22 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.23 Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 3.24 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
- § 3.25 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler og sykkelvogner.
- § 3.26 Sykkelparkering skal plasseres nær oppganger og innganger.

#### Leilighetsfordeling

- § 3.27 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.
- § 3.28 Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m<sup>2</sup> BRA.

#### Renovasjon

- § 3.29 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen til bygg A. Henting av avfall skal skje fra vareleveringslomme i Gamle Ringeriksvei.

#### Energi

- § 3.30 Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

#### **Bolig/forretning/kontor, felt BFK**

- § 4.1 Tillat bruksareal skal ikke overstige 2200 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 300 m<sup>2</sup> BRA kan benyttes til forretning, kontor, bevertning, renovasjon eller tjenesteyting.
- § 4.2 På gateplan ut mot Gamle Ringeriksvei er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet. Renovasjonsrom kan tillates.
- § 4.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være fra Gamle Ringeriksvei.
- § 4.4 Hvert kontor-, forretning- eller bevertningslokale skal ha egen inngang direkte fra Gamle Ringeriksvei. Fasadene i første etasje mot Gamle Ringeriksvei skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, unntatt rom til renovasjon.
- § 4.5 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Gamle Ringeriksvei.

#### **Bolig – blokkbebyggelse, felt B**

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2350 m<sup>2</sup> BRA.
- § 5.2 Det skal være et tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.
- § 5.3 Private balkonger mot tursti tillates utkraget maksimalt 1 m ut fra fasadelivet.

§ 5.4 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Kleivveien.

§ 5.5 Kantsonen langs turstien skal opparbeides med innslag av vegetasjon som busker og trær.

#### **Felles tursti, felt f\_U**

§ 6.1 Felles tursti skal være felles for felt B og BFK

§ 6.2 Felles tursti skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.

§ 6.3 Felles tursti skal ha grusdekke med bredde på 2 meter. Det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

##### **Fortau, felt SF**

§ 7.1 Felles fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

#### **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

§ 8.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

#### **Rekkefølgebestemmelser**

---

##### **Før rammetillatelse gis skal:**

§ 9.1 Tilstrekkelig skole – og barnehagekapasitet være sikret.

§ 9.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bærumsveien til bygate og torg være sikret.

§ 9.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt

##### **Før bebyggelsen kan tas i bruk**

§ 10.1 Før siste bygg i felt B tas i bruk skal felles tursti, felt U, være ferdigstilt.

§ 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.