

UTBYGGINGSAVTALE

for

ELIAS SMITHS VEI 20 M.FL.

gnr/bnr 52/30, 52/166

52/39 og 52/122, i tillegg til deler av 226/1 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Attivo Bolig Sandvika AS

Org nr.: 917 353 808

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne Utbyggingsavtalen.

UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for ELIAS SMITHS VEI 20 M.FL., planid 2015012, ble vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturtiltak som gjennomføring av reguleringsplanen gjør nødvendig.

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

KA

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2017-2035, bestemmelsene § 5.

3 DEFINISJONER:

Utbyggingsavtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, gnr/bnr 52/30, 52/166, 52/39 og 52/122 i tillegg til deler av 226/1 i Bærum kommune
Detaljreguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for ELIAS SMITHS VEI 20 M.FL., PlanId 2015012 vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.
Rekkefølgebestemmelsene:	§§19 til 22 i Detaljreguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.
Realytelser:	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelser er fratrukket anleggsbidraget.
Byggeplan/Detaljplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Detaljreguleringsplanens rekkefølgebestemmelser §§ 19, 20 og 22 har slik ordlyd:

§ 19 Rekkefølger § 19.1 *Eksisterende avkjørsler fra Elias Smiths vei til planområdet skal stenges når atkomst via gatetun felt OG 1 er opparbeidet.

§ 20 Før rammetillatelse for noen del av bebyggelsen gis

§ 20.1 Nødvendig kartforretning skal være gjennomført.

§ 20.2 Byggeplan for felt oGS, oP, oT, FKT1, FKTB, oG 2 og B2 skal være godkjent av Bane Nor (Jernbaneverket).

§ 20.4 Byggeplan for opparbeidning av Elias Smiths vei inkludert avkjørsel til planområdet skal være godkjent av Statens vegvesen.

§ 22 Før bebyggelse tas i bruk

KA

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

§ 22.1 Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal trafikkområder Elias Smiths vei med fortau oF1, 2, 3 og 4, torg oT, gatetun oG 1, oG 2, offentlig parkering oP og offentlig gang-/sykkelvei oGS være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og byggeplan.

§ 22.3 Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal opprustning av undergang fra Torg til Brodtkorbs gate være ferdigstilt.

§ 22.4 Før boligene tas i bruk skal felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet inkludert støyskjerming.

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

5.1.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene, ved å yte et anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr 1 598 inkl. mva. pr m² BRA i henhold til rammetillatelse. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse, se punkt 5.1.2 og et kontantbidrag, se punkt 5.1.3.

Partene har i Utbyggingsavtalen forutsatt at rekkefølgebestemmelsen § 22.1 fravikes ved at Elias Smiths vei med fortau ikke opparbeides før bebyggelsen tas i bruk, men på et senere tidspunkt som BK finner hensiktsmessig. Videre er partene enige om at resterende andel av torg oT på naboeiendommen Elias Smiths vei 10 gnr./bnr 52/21 gjennomføres på et senere tidspunkt når BK finner hensiktsmessig. UB er innforstått med at dette er betinget av at BKs plan- og bygningsmyndighet gir en dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene om opparbeidelse av Elias Smiths vei og resterende del av torg oT.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.2.

5.1.2 UBs realytelser

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak – ref. vedlegg 3:

- A) Opparbeidelse av torg (til tomtegrense mot Elias Smiths vei 10, gnr./bnr. 52/21) – inklusiv undergang fra torg til Brodtkorps gate
- B) Utomhus trinn 2

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt Vedlegg 3 og 7, og kostnadsberegnet jf. Vedlegg 4 og 5

5.1.3 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt 6.2.1 nedenfor.

5.1.4 Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene angitt i pkt. 5.1.2 ovenfor. Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og overtatt av BK.

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

5.2 BKs opparbeidelse:

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

- A) Elias Smiths Vei
- B) Resterende andel av torg oT på naboeiendommen Elias Smiths vei 10 gnr./bnr. 52/21

Tiltaket er vist på kartutsnitt Vedlegg 3.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Realytelser

6.1.2 Standard på tiltakene m.m.

6.1.2.1 Generelt

Tiltakene angitt i pkt. 5.1.2 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler med mer). UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

Etter godkjenning inngår Detaljplanene som en del av denne Utbyggingsavtalen. Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Detaljplanen for det enkelte tiltak er godkjent, herunder etter reglene i Plan- og bygningsloven kap. 20.

BKs godkjenning av Detaljplaner fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer.

6.1.3 Gjennomføring

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og andre offentlige myndigheter for bygging av tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2.

BK og UB har på forespørsel rett til å få tilgang til hverandres prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

BK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 for befarings- og kontroll.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan UB ikke påberope seg at den er utført under BKs kontroll, med mindre BK skriftlig har godkjent avviket. Er UBs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som UB har risikoen for, skal UB varsle BK så snart UB blir klar over forholdet. UB plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

BK plikter vederlagsfritt å stille sine arealer til disposisjon slik at UB får gjennomført tiltakene på en rasjonell og effektiv måte. UB skal varsle om tiltredelse av bruksretten innen rimelig tid. Ved fratreden av arealene plikter UB snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene tilbake i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt, med mindre annet følger av Utbyggingsavtalen.

KA

6.1.4 Vilkår for overtakelse av realytelser.

Kommunens overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 5.1.2 skjer uten vederlag.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltakene som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens krav til FDV-dokumentasjon følges.

6.1.5 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når BK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

6.2 Kontantbidrag

6.2.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 1 598 inkl. mva multiplisert med antall m² BRA i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrukket beløpet for realytelsen, jf. Vedlegg 6.

Totalt Anleggsbidrag er beregnet til 1 598 ink. mva,- x 17 443 m² BRA = 27 873 664,- inkl. mva
Realytelse - 20 489 208,- inkl. mva

Sum kontantbidrag 7 384 356,- inkl. mva

6.2.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for april 2018.

6.2.3 Forfall og oppgjør

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

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

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

Opgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer:

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

Plikten til å betale kontantbidrag 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 REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Partene legger til grunn at lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter ikke får anvendelse på UBs realytelser. I den utstrekning dette regelverket likevel får anvendelse på realytelsene, skal UB anvende regelverket på samme måte som BK ville være forpliktet til.

Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart eller ilagt overtredelsesgebyr for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK, og plikt til å dekke BKs sakskostnader.

8 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

8.1 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 5.2 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur, og kravene som stilles av Statens Vegvesen for så vidt gjelder de anleggene som skal overdras til Akershus Fylkeskommune.

Byggeplan for Elias Smiths vei er godkjent av Statens Vegvesen.

9 ENDREDE 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, kan den annen part kreve erstatning for direkte 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.

KA

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

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 [01.01.2038], eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Detaljreguleringsplan
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartutsnitt realytelser
4. Kostnadsoverslag torg og undergang
5. Kostnadsoverslag Utomhus trinn 2
6. Beregning anleggsbidrag og kontantbidrag
7. SBC Sandvika, Utomhusplan bakkeplan datert 18.5.2017, revisjon E datert 7.11.2017 som viser avgrensning av torvopparbeidelse mot Elias Smiths vei 10, g.nr. 52, b.nr. 21.
8. Byggeplan for Elias Smiths vei

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

15/5-19

Dato:

14/6-18

KA

Utkast utbyggingsavtale BK 28.05.18
Kommentarer fra UB godtatt 11.06.18

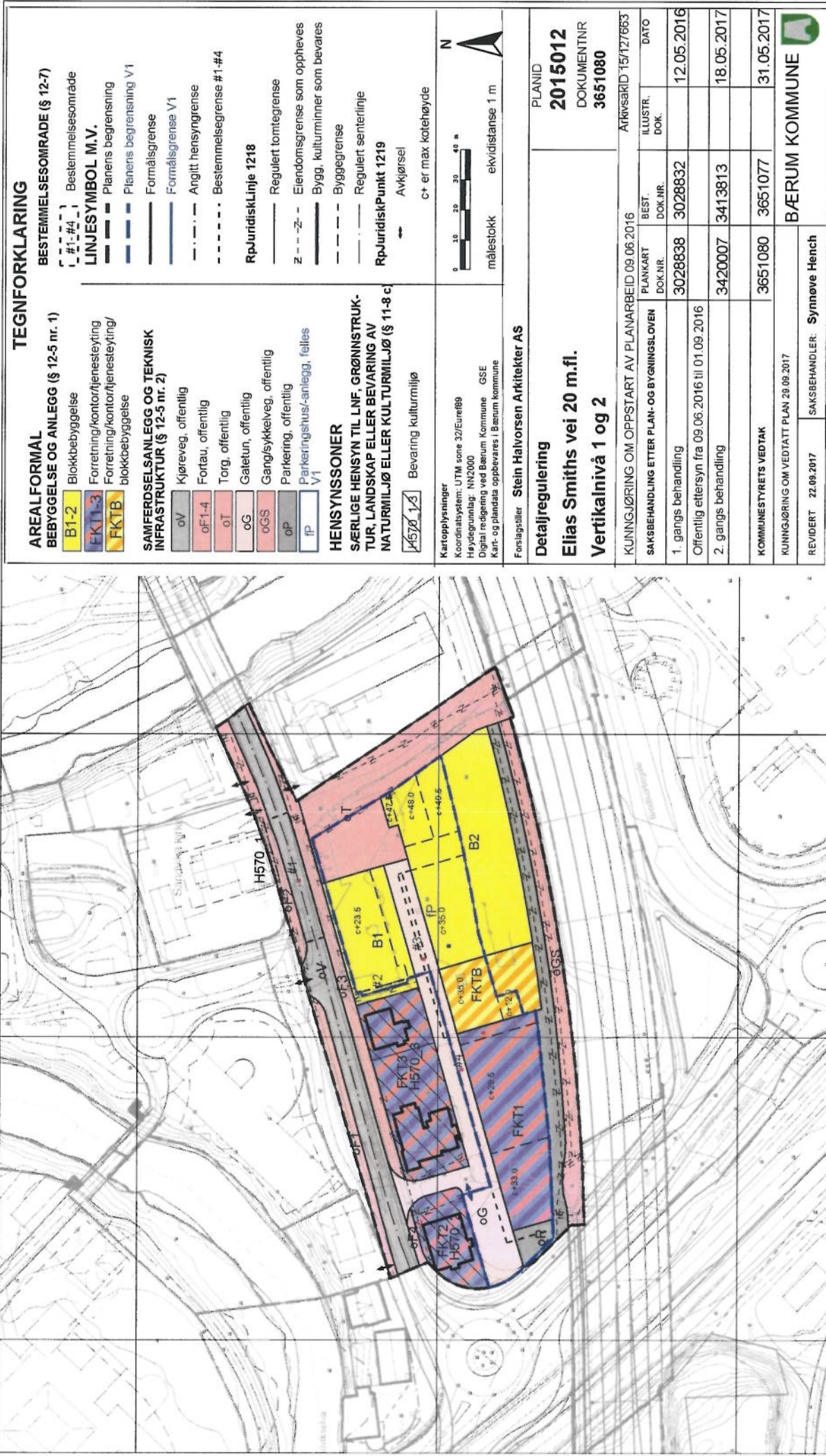


Bærum kommune

A. W. H. N. I.



[UB]



TEGNFORKLARING

AREALFORMAL BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- B1-2 Blokkbebyggelse
- FKT 1-3 Forretning/kontor/tjenesteyting
- FKTB Forretning/kontor/tjenesteyting/ blokkbebyggelse

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

- oV Kjøreveg, offentlig
- oF1-4 Fortau, offentlig
- oT Torg, offentlig
- oG Galetun, offentlig
- oGS Gang/sykkelveg, offentlig
- oP Parkering, offentlig
- IP Parkeringshus/-anlegg, felles V1

HENSYNSSONER

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)

- H570 1/3 Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESMÅTE (§ 12-7)

- #1, #4 Bestemmelsesområde

LINJESYMBOL M.V.

- Planens begrensning
- Planens begrensning V1
- Formålsgrense
- Formålsgrense V1
- Angitt hensyngrense
- Bestemmelsegrense #1, #4

RpJuridiskLinje 1218

- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som oppheves
- Bygg, kulturminner som bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- RpJuridiskPunkt 1219
- Avkjørsel
- c+ er max kotehøyde

Kartopplysninger
 Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
 Høydegrunnlag: NN2000
 Digital redigering ved Bærum Kommune GSE
 Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

Forslagsstiller **Stein Halvorsen Arkitekter AS**

Detailregulering
Elias Smiths vei 20 m.fl.
Vertikalnivå 1 og 2

KUNINGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 09.06.2016		ARKIVSARID 15/1727663
PLANKART DOK.NR.	BEST. DOK.NR.	ILLUSTR. DOK.
3028838	3028832	12.05.2016
1. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra 09.06.2016 til 01.09.2016		
2. gangs behandling		
3420007		3413813
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
3651080		3651077
KUNINGJØRING OM VEDTATT PLAN 29.09.2017		
REVIDERT 22.09.2017	SAKSBEHANDLER: Synnøve Hench	
		BÆRUM KOMMUNE

KA



ArkivsakID: 15/127663
JournalpostID: 2017148997
Dokument: 3651077

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.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringsjefen iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers §§ 3.4, 5.3, 5.4, 7.2, 12, 12.2, 14.1, 15.1, 16, 16.1, 18.4, 19.1, 20.2 og 22.1. Endringene er vist med * og kursiv. All nummerering fra og med § 16 og ut er forskjøvet med et nummer.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR ELIAS SMITHS VEI 20 m.fl., PLANID 2015012

§ 1 Hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utvikling av allsidig bybebyggelse.
- § 1.2 Planen åpner for ny bebyggelse med ca 130 boliger på totalt ca 12.700 m² (inkl. boder under terreng) med varierende høyde mellom 4 og 12 etasjer, i tillegg til ca 1.200 m² nye næringsarealer.
- § 1.3 I 1. etasje mot offentlig torg og deler av gatetun forutsettes det etablert publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.
- § 1.4 Elias Smiths vei skal bevares som historisk ferdselsåre og forsterkes som urban strøkgate i Sandvika by.
- § 1.5 Elias Smiths vei 14, 16 og 26 skal bevares som del av miljøet fra handels- og håndverksbyen Sandvika. Bruken kan endres i h.h.t. bestemmelser til de enkelte feltene.
- § 1.6 Viktige eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes og oppgraderes. Forbindelsen mellom Sandvika Vest og Hamangområdet skal oppgraderes og styrkes visuelt og materielt.

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. støy, luftkvalitet, energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.
- § 2.2 Ny bebyggelse og trafikkarealer unntatt parkering oP, kjørebane oV og fortau oF1 og oF2 skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 2.3 Eksisterende vegetasjon som kan bevares skal sikres fysisk i anleggsperioden.
- § 2.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende sendes inn:
 - Miljøoppfølgingsplan
 - Skiltplan
 - Plan for trafikkregulerende tiltak inkludert trafikkskilt
 - Utomhusplan i målestokk 1:200. I utomhusplanen skal undergangen under jernbanen fram til Brodtkorbs gate inngå.Utomhusplanen skal vise:
 - løsning og kjøremønster for utrykningskjøretøy fra nødetatene, varelevering og renovasjon
 - parkeringsplasser for bil inkludert HC-parkering og sykkelparkering
 - kotehøyder og stigningsforhold for alle trafikkarealer

- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiene
- utforming av gang-/sykkelvei, støttemurer m.m.
- utforming av uteoppholdsarealer for boligene
- utforming og plassering av møblering/installasjoner, belysning og skilt
- materialbruk
- ny beplantning og vegetasjon som skal bevares
- håndtering av overflatevann

§ 2.5 Minst 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede. Minst 50 % av sykkelparkering skal være under tak. Parkeringsplasser for boligene som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for boligene. 10% skal være besøksplasser.

100 % av parkeringsplassene for boligene skal ha ladeuttak for elbil.

Parkeringsnorm	Bilparkering	Sykkelparkering
Kontor (P/100 m ² BRA)	Maks 0,7	Min 1
Forretning (P/100 m ² BRA)	Maks 1,2	Min 1
Bolig (P/100 m ² BRA)	1,0	Min 2

§ 2.6 Ved lyssetting av uterom i planområdet og undergangen mellom torg oT og Brodtkorbs gate skal Lysplan for Sandvika legges til grunn.

§ 2.7 Støynivå ved alle boligfasader skal være under Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jfr retningslinje T-1442/2012.

Følgende krav skal tilfredsstilles:

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum ett soverom skal ligge mot stille side.
- Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.

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

Utearealer på bakkeplan og takterrasser skjermes mot støykilde med tett, gjennomiktig skjerm. Det tillates skjerming av balkonger med delvis eller full innglassing.

§ 2.8 Det tillates ikke beplantning av svartelistete arter i planområdet.

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

§ 3 Fellesbestemmelser for byggeområdene

- § 3.1 Planområdet tillates bebygget med ny bebyggelse inntil 22.500 m² BRA. Parkeringsareal under terreng og tekniske rom under terreng kommer i tillegg.
- § 3.2 Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasse målestokken i uttrykket til småskala bevaringsverdig bebyggelse. Materialbruk og fargeholdning skal tilpasses bevaringsverdig bebyggelse og bebyggelse på felt FKT1.
- § 3.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varehandel, kjøpesenter, omsorgsinstitusjoner, barnehage eller undervisningsinstitusjon for barn og ungdom tillates ikke.
- § 3.4 *Arealer på gateplan i felt FKT B, B1 og B2 mot fortau oF3, torg oT og gatetun oG 1 skal ha publikumsrettet virksomhet. Det skal tilrettelegges for minimum 200m² bevertning.

- Hver virksomhet skal ha fasadebredde mot samferdselsanlegg på maks 15 - femten - meter. Innganger skal være direkte fra tilliggende gateplan.
- Mot felt oG2 tillates *boliger*, støttefunksjoner for kombinert formål som lager for forretning, kontor og tjenesteyting, boder for bolig, renovasjonsløsning og innganger til boliger.
- § 3.5 Ved beregning av BRA skal ikke tenkte plan for hver tredje høydemeter i høye rom (over 4.9 m) medtas. Det tillates ikke lagt inn nye plan i disse rommene.
- § 3.6 Det skal avsettes minimum 20 m² felles MUA per 100 m² BRA bolig. Av dette skal minimum 10 m² per boenhet opparbeides til lekeareal. Lekearealet skal ha høy kvalitet på utforming og materialer, og være brukbart for flere aldersgrupper til alle årstider. Minimum 80 % av lekearealet skal ligge på bakkeplan. Minimum 30 % av felles MUA skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 3.7 Alle boliger skal ha balansert ventilasjon. Ensidige leiligheter innenfor gul sone for luftforurensning skal ha kjøling i ventilasjonen. Luftinntak til ventilasjon skal rettes mot ren luftsoner.
- § 3.8 På felt FKTB, B1 og B2 til sammen tillates oppbygg for heis/trapp på maks 25 % av takflaten. Oppbyggene skal samles og integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- § 3.9 På felt FKTB, B1 og B2 tillates gjennomiktig støyskjerming av takhage over maks gesims.

§ 4 Boligbebyggelse felt B1

- § 4.1 Arealformålet gjelder f.o.m kote c+ 12.
- § 4.2 Teknisk rom, trapp- og heisoppbygg tillates inntil 3,5 m over maksimal kote.
- § 4.3 På bakkeplan tillates bare forretning og tjenesteyting inkludert bevertning, jf bestemmelsenes § 3.

§ 5 Boligbebyggelse felt B2

- § 5.1 Arealformålet gjelder f.o.m kote c+12.
- § 5.2 Teknisk rom, trapp- og heisoppbygg tillates inntil 3,5 m over maksimal kote.
- § 5.3 *På bakkeplan mot torg oT og gatetun oG tillates bare forretning og tjenesteyting inkludert bevertning, jf bestemmelsenes § 3. *Mot felt oG 2 tillates boliger.*
- § 5.4 *På bakkeplan mot oG 2/oGS/jernbanen skal det opparbeides uteoppholdsareal for boligene. Arealet skal ikke gjerdes inn. Uteoppholdsarealet skal støyskjermes med gjennomiktig skjerm langs jernbanen.

§ 6 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting felt FKT1

- § 6.1 Arealformålet gjelder f.o.m. kote c+13,86.
- § 6.2 Maksimalt 35 % av areal som tillates bebygget kan ha maksimal gesimshøyde. Tekniske rom inngår i beregningen, og skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen. BRA for et frittstående teknisk rom kan være maks 85 m².

§ 7 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting/bolig, felt FKTB

- § 7.1 Bolig og kontor tillates bare f.o.m kote + 12.
- § 7.2 *I arealene på bakkeplan mot gatetun felt oG er det bare tillatt med forretning og tjenesteyting, jf bestemmelsenes § 3. Hver kundeatkomst skal være direkte fra tilliggende gateplan. *Mot felt oG 2 tillates boliger.*
- § 7.3 Eksisterende trafo med sikkerhetssone på 5 m tillates.

§ 8 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting, felt FKT 2 og FKT3

- § 8.1 Begge felt er regulert til hensynssone kulturmiljø – H570_2 og H570_3, jf bestemmelsenes § 16 og plan- og bygningsloven § 11-8 c.
- § 8.2 Feltene tillates ikke bebygget ytterligere.

- § 8.3 Eksisterende boliger tillates opprettholdt. Det skal avsettes minimum 30 m² MUA på bakkeplan til hver boenhet.

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

§ 9 Offentlig kjøreveg

- § 9.1 Opphøyd overgangsfelt for fotgjengere inkludert oppkjøringsfelt skal etableres innenfor bestemmelsesområde # 1.

§ 10 Offentlig fortau – felt oF 1, 2, 3, 4

- § 10.1 Del av offentlig fortau foran Sandvika kirke er regulert til hensynssone kulturmiljø – H570_01, jf bestemmelsenes § 16 og plan- og bygningsloven § 11 – 8 c.

§ 11 Offentlig torg – felt oT

- § 11.1 Det tillates inn- og utkjøring fra torget. Utkjøring gjelder vareleveranser, utrykningskjøretøy, taxi-, og renovasjonsbifer, og brukere av naboeiendom 52/21 og eiendommene innenfor FKT 1, FKTB, B1 og B2. Innkjøring gjelder bare brukere av naboeiendom 52/21.
- § 11.2 Kjøremønstre skal vises på utomhusplan.

§ 12 *Offentlig gatetun – felt oG 1

- § 12.1 Det tillates etablert nedkjøringsrampe til felles parkeringsgarasje under terreng.
- § 12.2 *Bæresøyler for bebyggelse i felt FKT1, FKTB og B2 tillates ført ned i felt oG 1, jf bestemmelsesområde #4.
- § 12.3 Inngangspartier til FKT 1, FKTB og B2 tillates trukket maksimalt 1 m ut i gatetunet i forhold til byggegrense på bakkeplan.
- § 12.4 Varelevering og renovasjon for FKT 1, FKTB, B1 og B2 tillates med utkjøring via torg felt oT.

§ 13 Gang-/sykkelveg – felt oGS

- § 13.1 Gang/sykkelvei skal kobles på eksisterende gang/sykkelvei vest i planområdet. Den nye traseen skal ha bredde 3,8m.
- § 13.2 Gang-/sykkelvei må lande på torget før eksisterende undergang under jernbanespor.

§ 14 Parkeringsplasser – oP

- § 14.1 *Offentlig tilgjengelige besøksparkeringsplasser skal etableres med atkomst og utkjørsel via gatetun felt oG 1.
- § 14.2 Varelevering og renovasjonskjøretøy tillates med utkjøring via torg felt oT.
- § 14.3 Bæresøyler for bebyggelse i felt FKT1 tillates ført ned i felt oP.

§ 15 Parkeringsanlegg – Parkeringsgarasje

- § 15.1 *Parkeringsgarasjen skal være felles for hele planområdet og ha atkomst via nedkjøringsrampe i gatetun oG 1.
- § 15.2 Det skal sikres areal i feltets østre grense for utvidelse av parkeringsgarasje under torget og naboeiendommen 52/21, i henhold til reguleringsplan for Elias Smiths vei 10 – 26 planID 2008030.

§ 16 *Offentlig gatetun – felt oG 2

- § 16.1 Feltet tillates med kjøring for nyttekjøretøy som utrykningskjøretøy, varelevering, flytting og søppeltransport.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 17 Særlig hensyn til kulturmiljø, H570_01, H570_02 og H570_3 (pbl. § 11-8 c)

- § 17.1 Sone H570_2 og H570_3 er regulert til kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting, felt FKT2 og FKT3. Sone H570_1 er regulert til fortau felt oF2. Bebyggelse innenfor hensynssonene skal sikres mot skader ved graving, sprenging og annen byggevirkosomhet i anleggsfasen.
- § 17.2 De tre trehusene i sone H570_2 og H570_3 skal bevares. Vedlikehold og istandsetting skal utføres i tråd med opprinnelig utforming. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Ved brann eller annen ødeleggelse tillates kun å husene gjenoppbygges.
- § 17.3 Offentlig fortau felt oF2 foran Sandvika kirke tillates smalere enn regulert bredde for å bevare eksisterende natursteinsmur.

BESTEMMELSESMRÅDER (PBL § 12-7)

§ 18 Bestemmelsesområder

- § 18.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres opphøyd fotgjengerovergang/fortau i ca 40 m lengde.
- § 18.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert rømning/tilkomstrapp til U1 og U2.
- § 18.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates balkonger utenfor fasadeliv.
- § 18.4 *Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates nedføring av søyler på felt oG 1.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 19 Rekkefølger

- § 19.1 *Eksisterende avkjørsler fra Elias Smiths vei til planområdet skal stenges når atkomst via gatetun felt oG 1 er opparbeidet.

§ 20 Før rammetillatelse for noen del av bebyggelsen gis

- § 20.1 Nødvendig kartforretning skal være gjennomført.
- § 20.2 *Byggeplan for felt oGS, oP, oT, FKT1, FKTB, oG 2 og B2 skal være godkjent av Banen Nor (Jernbaneverket).
- § 20.3 Før rammetillatelse gis skal tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet være sikret.
- § 20.4 Byggeplan for opparbeiding av Elias Smiths vei inkludert avkjørsel til planområdet skal være godkjent av Statens vegvesen.
- § 20.5 Rammeplan for VAO (vannforsyning, avløp, overvann og slukkevan) for området skal være godkjent av VA Bærum kommune.
- § 20.6 Rammesøknaden skal legges frem for planutvalget.

§ 21 Før igangsettingstillatelse gis

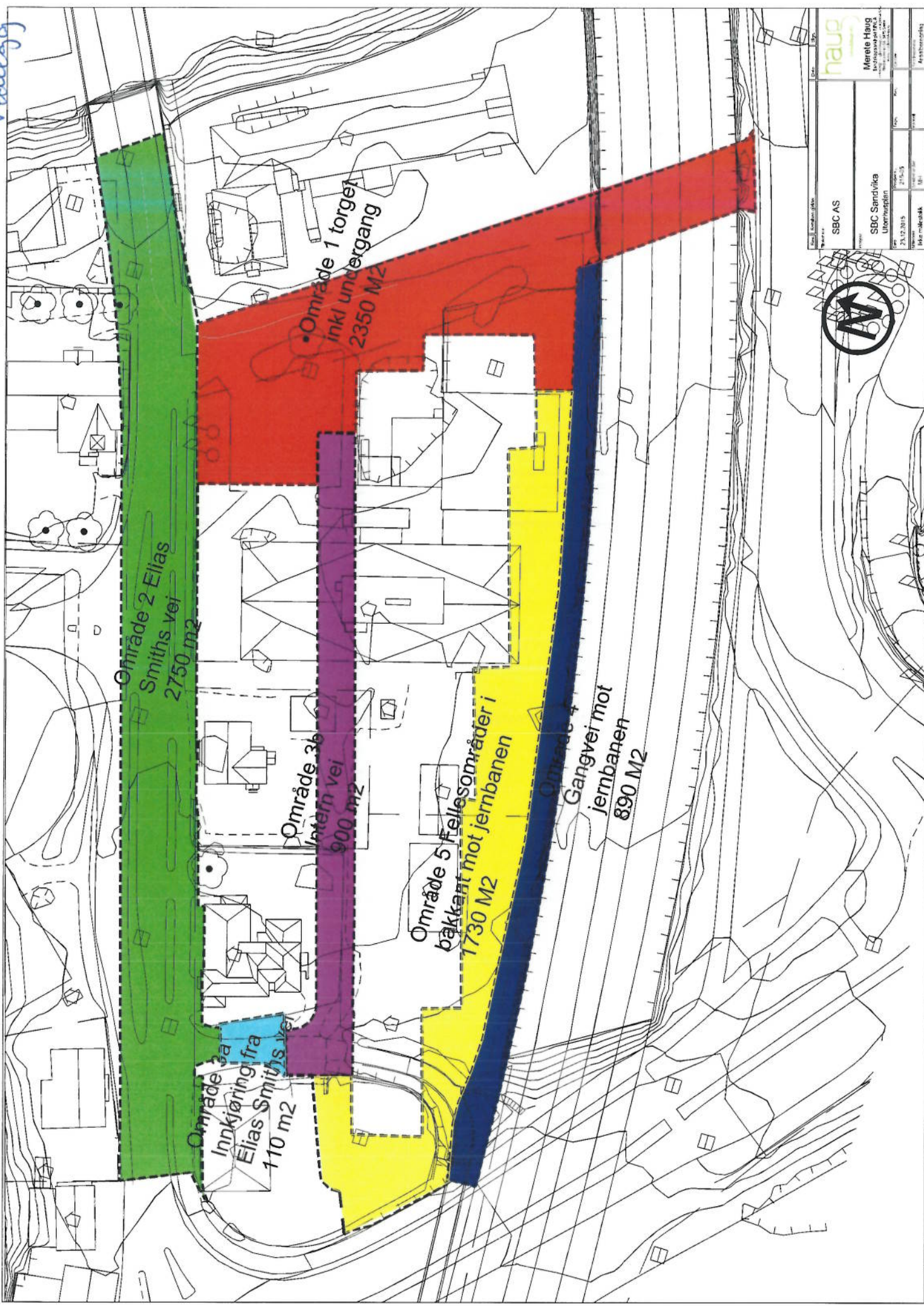
- § 21.1 Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at miljøoppfølgingsplanen oppfylles.

§ 22 Før bebyggelse tas i bruk

- § 22.1 *Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal trafikkområder Elias Smiths vei med fortau oF1, 2, 3 og 4, torg oT, gatetun oG 1, oG 2, offentlig parkering oP og offentlig gang-/sykkelvei oGS være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og byggeplan.

- § 22.2 Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal det dokumenteres at tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen er gjennomført.
- § 22.3 Før noen del av bebyggelsen tas i bruk skal opprustning av undergang fra Torg til Brodtkorbs gate være ferdigstilt.
- § 22.4 Før boligene tas i bruk skal felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet inkludert støyskjerming.

Vedlegg 3



SBC AS		Date	
SBC Sandvika Utberupsplan		2015-05	
Merete Haug		Arakterisering	
28.12.2015		1:1000	
1000		1000	



1/5

Kostnadsoverslag Sandvika Business Centre, torg

Utarbeidet av Haug Landskap AS	
Prosjekt:	Sandvika Business Centre
Tegningsreferanse	Forprosjekt, datert 01.10.2015
Utarbeidet dato:	12.03.2016

Torget er på ca 1440 m², plassbelegg på Elias Smiths vei på ca 600 m² og undergangen på 450 m², totalt ca 2490 m².

Kalkulerte mengder og kostnader eks mva:

1. Torget til eiendomsgrense				
71 BEARBEIDET TERRENG				
Avretting undergrunn	m2	1440	kr 150	kr 216 000
Anslått sum eks mva				kr 216 000
73 UTENDØRS RØRANLEGG				
Anslått sum eks mva	RS	1	kr 300 000	kr 300 000
74 UTENDØRS ELEKTRO				
Belysning	RS	1	kr 400 000	kr 400 000
Gatevarme	m2	1660	kr 500	kr 830 000
Anslått sum				kr 1 230 000
76 VEIER, PLASSER				
Fundamentering under faste dekker	m2	1460	kr 300	kr 438 000
Asfalt	m2	1150	kr 300	kr 345 000
Brosteinslister	lm	170	kr 1 000	kr 170 000
Belegg av brostein	m2	200	kr 2 000	kr 400 000
Kantstein, granitt	lm	120	kr 600	kr 72 000
Stålkant, plantefelt	lm	100	kr 400	kr 40 000
Anslått sum				kr 1 465 000
77 PARK, HAGE				
Buskfelt, stauder	m2	110	kr 1 000	kr 110 000
Trær	stk	9	kr 15 000	kr 135 000
Anslått sum				kr 245 000
78 UTSTYR				
Benker	stk	4	kr 10 000	kr 40 000
Sykelstativer	stk	16	kr 4 000	kr 64 000
Søppelkasser	stk	4	kr 8 000	kr 32 000
Skilting, oppmerking	RS	1	kr 50 000	kr 50 000
Anleggsarbeider				kr 3 456 000
RIGG OG DRIFT				
			20 % av anleggskostnader	kr 691 200
Sum byggekostnader				kr 4 147 200
PROSJEKTERING OG BYGGELEDELSE				
			15 % av byggekostnader	kr 622 080
Sum prosjektkostnader				kr 4 769 280
MVA				
mva prosjektkostnader		25 %		kr 1 192 320
Totalsum inkl mva				kr 5 961 600
UFORUTSETT				
			10 % av totale kostnader	kr 596 160
Totalsum inkl 10% uforutseti				kr 6 557 760

Kostnadsoverslag Sandvika Business Centre, utomhus

Utarbeidet av Haug Landskap AS	
Prosjekt:	Sandvika Business Centre
Tegningsreferanse	Forprosjekt, datert 01.10.2015, annet byggetrinn ca 770 m2
Utarbeidet dato:	10.05.2015

Opprusting av lekeanlegg

Utomhusarealet eksklusive nedkjørsel til garasje er på ca 2630 m2, og omfatter intern vei og fellesaral mot jernbanen. Annet byggetrinn omfatter

Kalkulerte mengder og kostnader eks mva:

71 BEARBEIDET TERRENG				
Avretting undergrunn	m2	770	kr 150	kr 115 500
Anslått sum eks mva				kr 115 500
72 UTENDØRS KONSTRUKSJONER				
Støttmurer 0,5 m høyde	lm	0	kr 2 000	kr 0
Anslått sum eks mva				kr 0
73 UTENDØRS RØRANLEGG				
Anslått sum eks mva	RS	1	kr 300 000	kr 300 000
74 UTENDØRS ELEKTRO				
Belysning	RS	1	kr 50 000	kr 50 000
Gatevarme	m2	235	kr 500	kr 117 500
Anslått sum				kr 167 500
76 VEIER, PLASSER				
Fundamentering under faste dekker	m2	770	kr 300	kr 231 000
Belegg av asfalt	m2	520	kr 200	kr 104 000
Belegg av belegningsstein	m2	235	kr 700	kr 164 500
Belegg av brostein	m2	0	kr 1 500	kr 0
Kantstein, granitt	lm	70	kr 600	kr 42 000
Anslått sum				kr 541 500
77 PARK, HAGE				
Grasbakke, tilpassing	m2	100	kr 200	kr 20 000
Trær	stk	0	kr 15 000	kr 0
Anslått sum				kr 20 000
78 UTSTYR				
Sykkelstativer	stk	21	kr 4 000	kr 84 000
Søppelkasser	stk	2	kr 8 000	kr 16 000
Skilting, oppmerking	RS	1	kr 10 000	kr 10 000
Anslått sum				kr 110 000
Anleggsarbeider				kr 1 154 500
RIGG OG DRIFT				
		20 % av anleggskostnader		kr 230 900
Sum byggekostnader				kr 1 385 400
PROSJEKTERING OG BYGGELEDELSE				
		15 % av byggekostnader		kr 207 810
Sum prosjektkostnader				kr 1 593 210
MVA				
mva prosjektkostnader		25 %		kr 398 303
Totalsum inkl mva				kr 1 991 513
UFORUTSETT				
		10 % av totale kostnader		kr 199 151
Totalsum inkl 10% uforutsett				kr 2 190 664

Anleggsbidrag ESV	2015		apr.18 Justert fra dato til april 2018
Utførte ytelser	kr 11 233 376,00	kr 11 233 376,00	
Torg	kr 6 557 760,00	kr 6 892 205,76	12.03.2016
Utomhus trinn 2	kr 2 190 664,00	kr 2 363 726,46	10.05.2015
Bidrag Elias Smiths vei	kr 6 856 412,00	kr 7 384 355,72	2015
Totalt	kr 26 838 212,00	kr 27 873 663,94	
Per m2	kr 1 538,62	kr 1 597,99	

Realytelser kr 20 489 308,22
 Kontantbidrag kr 7 384 355,72

Veidling 7



Legenforklaring

Endeavgrensning	Kjernerommet brannvare	Behovshuller 30x60
Veggtårn	Vei, Kant	Snøsmeltetegl
Isodemping/balsting	Kantstein	Grass
Isodemping	Kantstein	Pryddress
Kote, 0,5 m elevhøyde	Kantstein medskilt	Skulptur
Kote, 0,1 m elevhøyde	Leidningsrørskiller	Hekk
Parkering	Føderoppsatt	Trø
Støttmur	Afritt	Malering
Trepp	Plasstappi betong	Sykkel
Støttmur	Støttmurstein	Plasstappi gull
Hjørnestein	Brusteinfriser	Private innganger
Svartfangstak	Tredette	
Kum		

Legenforklaring

Unganger	III Sandvika	23.11.2017 MH
III Sandvika	Strømerier	07.11.2017 MH
Strømerier		15.10.2017 MH
		08.09.2017 MH
		10.07.2017 MH

SBC AS

SBC Sandvika
Utomhusplan utvekster

Prosjekt: 21825
Kunde: SBC AS
Dato: 2018

Scale: 1:200

naug
Merete Haug
Arkitekt og landskapsarkitekt

BA



Statens vegvesen

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Tove Staum / 24058276

Vår referanse:
17/151949-3

Deres referanse:
17/11385 –
17/236071/FRA

Vår dato:
06.12.2017

Uttalelse til søknad – oppføring av tre boligblokker med næring i 1.etasje – gnr. 52 bnr. 166 – Elias Smiths vei – Bærum kommune.

Vi viser til brev datert 09.11.2017. I forbindelse med søknad om oppføring av tre boligblokker med næring i 1. etasje i henhold til vedtatt detaljregulering Elias Smiths vei 20 m.fl., vises det til reguleringsbestemmelsene § 19.4, der det står: «Byggeplan for opparbeiding av Elias Smiths vei inkludert avkjørsel til planområdet skal være godkjent av Statens vegvesen»

Byggeplan for Elias Smiths vei (fv. 607) ble godkjent i brev datert 13.02.2013. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vegavdeling Akershus – Planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Tove Staum

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadse

KA



Statens vegvesen

Grindaker AS
Klingenberggata 7A
0113 OSLO

Att: Lars Flugsrud

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Rolf Jacobsen - 24058059

Vår referanse:
2012/136848-007

Deres referanse:

Vår dato:
13.02.2013

Godkjenning av byggeplan for F.v.607 Elias Smiths vei i Sandvika

Statens vegvesen har gjennomgått tegningene utarbeidet av Grindaker AS datert 22.01.2013 og godkjenner byggeplantegningene med forbehold om at reguleringsplanen samsvarer med byggeplanen og at tennsignal for statens vegvesen fjernes.

Før arbeidene kan settes i gang må det foreligge en gjennomføringsavtale mellom Byggherre og Statens vegvesen.

Avtalen er gyldig først når den er signert av begge parter og returnert til Statens vegvesen. Det må også innhentes varslingsplan med skiltvedtak for anleggstiden og arbeidstillatelse fra Statens vegvesen avd.Akershus, trafikk. Kontaktperson er Arne Karlsen, tlf 24058244 - 91137179 og han kontaktes ved oppstart. Arbeidene skal følges opp av Statens vegvesens representant Knut Vethe, tlf 24058373 – 95063744.

Vi vil også minne om at når arbeidene er ferdigstilt skal det oversendes ferdigvegstegninger til Statens vegvesen, jfr. avtalens punkt 3.3.

Tegningene skal være i papirformat (A3), og som SOSI – Filer på cd.

Utbygging, follo, Asker og Bærum

Med hilsen

Egil Svee
Seksjonsleder

Rolf Jacobsen

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr. 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 90
Telefaks: 78 95 33 62