

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	03.02.2026 10:00:34
ReferanseID	BK298-4662846
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Planinitiativet gjelder ☒ ny detaljregulering ☐ endring av eksisterende plan	
Adresse Vallerveien 133, 1346 GJETTUM	
Gårdsnummer 5	
Bruksnummer 28	
Omfatter planområdet flere eiendommer? ☒ Ja ☐ Nei	
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Gårdsnummer	Bruksnummer
87	116
203	8
203	9
231	1
Bakgrunn for og formål med planen: Reguleringsplanen skal legge til rette for ny ungdomsskole med 8 paralleller inkl. velkomstklasse for 90 elever. Skolen skal erstatte dagens skoleanlegg på Hauger og Gjettum. I tillegg til skole skal det etableres en flerbrukshall i håndball banestørrelse og basishall for turn. Flerbrukshallen skal fungere som kroppsøvningslokaler for skolen og for organisert ballidrett utenom skoletiden.	
Spørsmål som ønskes avklart: Planavgrensning og rammer for regulering.	

Ansvarlige

Opplysninger om forslagsstiller

Organisasjonsnummer 935478715	
Organisasjonsnavn BÆRUM KOMMUNE	
Adresse Postboks 700	
Postnummer/-sted 1304 SANDVIKA	
Telefon 67504050	e-post post@baerum.kommune.no
Kontaktperson Ingrid Gåsvik Eklund	
Opplysninger om plankonsulent	
Organisasjonsnummer 975999726	
Organisasjonsnavn LINK ARKITEKTUR AS	
Adresse Postboks 383 Sentrum	
Postnummer/-sted 0102 OSLO	
Telefon 21522200	e-post oslo@linkarkitektur.no
Kontaktperson Camilla Mohr	

Planstatus og rammebetingelser
Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnende planer og retningslinjer og pågående planarbeid? I kommuneplanen er tomten vist som nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende veg og nåværende turdrag. En mindre del i nord er vist som hensynsone H510 - landbruk, og en stripe i nord er vist som hensynssone - krav om felles planlegging. Tvers gjennom planområdet går det en høyspentledning. På Temakart høyspentledninger er det vist hensynssone med en bredde på 40 m langs denne. Det meste av planområdet omfattes av reguleringsplan for Valler sentrum som har ikrafttredelsesdato 13.11.1961. Den er regulert til offentlig bebyggelse. En liten del av planområdet inngår i reguleringsplan for Gjetsum nord som har ikrafttredelsesdato 11.04.1983. Arealet er regulert til gang- og sykkelvei og kjørevei. Planforslaget vil være i tråd med kommuneplanen og hovedføringene i gjeldende reguleringsplaner.
☒ Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.
Er området utsatt for flom/overvann? ☒ Ja ☐ Nei
Begrunnelse (skybruddsplanen) Tre mindre områder er vist som problemområde, og et større område i sør er vist som mulighetsområde.

Berører forslaget viktig natur?	☒ Ja	☐ Nei
Eventuell kommentar: Et skogsområde i nordvest er kartlagt som naturtype NiN - frisk lågurtedellauvskog. Planlagt plassering av bygg påvirker ikke dette området, men reguleringsplanen vil kunne sikre det.		
Er området utsatt for støy eller annen forurensning?	☒ Ja	☐ Nei
Eventuell kommentar: Deler av skoletomten ligger i gul og rød støysone med mer enn 55 dB fra Vallerveien og Bærumsveien.		
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?	☐ Ja	☒ Nei
Eventuell kommentar: På Bærumskart er skolen markert som "Bygning oppført mellom 1940 og 1970", men bygningen er ikke regulert til bevaring.		
Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivarettatt?	☐ Ja	☒ Nei
Eventuell kommentar:		
Er det behov for utbyggingsavtale?	☐ Ja	☒ Nei
Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?	☐ Ja	☒ Nei
Vurderes planinitiativet å bli et FutureBuilt-prosjekt?	☒ Ja	☐ Nei
Begrunnelse I konseptfasen skal det vurderes om et av alternativene kan bli et forbildeprosjekt.		

Stedsanalyse og forslagets hovedgrep
Enkel stedsanalyse: Se vedlagt stedsanalyse.
Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Arbeidet med mulighetsstudiet starter opp i begynnelsen av 2026. Prosjektet vil bli utviklet parallelt med planprosessen. Høyspentledning er planlagt lagt i bakken etter at skoleanlegget skal være ferdigstilt. Dagens hensynssone vil derfor være førende for utforming av prosjektet.

Fakta om planinitiativ
Planområdet totalt: 30480
Arealbruk (reguleringsformål) 8/10 Offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning (1160) 1/10 Gang- og sykkelveg (2015) 1/10 Fortau (2012)
Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger) MUA pr elev: min. 18 m2
Utnyttelse/utbyggingsvolum

Ca 12 000 m2 BRA fordelt på ungdomsskole, flerbrukshall og turnhall.
Byggehøyde Uavklart. Vil bli vurdert i mulighetsstudiet.
Antall boenheter/arbeidsplasser Ca. 100 arbeidsplasser.
Endringer i trafikkbildet Det er foreløpig planlagt kjøreatkomst fra Vallerveien, men dette vil bli avklart i mulighetsstudiet. Det blir noe økning av trafikk til skolen, da det legges til rette for flere elever og ansatte og mer aktiviteter.
Parkering Mobilitet vil bli et viktig tema i plansaken. Parkering søkes løst like ved avkjørsel. Sykkelparkering søkes løst i støysone eller ved høyspentledning, dvs. arealer som ikke er egnet til uteoppholdsarealer.
Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass? 40 m til dagens hovedinngang.
Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon? 300
Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon? 2500
Skal eksisterende bebyggelse rives? ☒ Ja ☐ Nei
Eventuell kommentar: Det vil bli vurdert gjenbruk, men det er foreløpig usikkert om dette er mulig.

Medvirkning
Beskriv opplegg og metoder for medvirkning: Det vil bli utarbeidet en medvirkningsplan. Foreløpig planlegges det følgende medvirkning frem til innsending av planforslag: - Berørte parter og høringsinstanser varsles direkte om oppstart av planarbeid februar 2026. - Åpent informasjonsmøte i varslingsperioden. - Workshop / medvirkning med elever. - Informasjonsmøte for FAU og skolens administrasjon. - Møte med elevrådet.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart? Offentlige myndigheter, grunneiere, lokale velforening, FAU, kulturskole, korps, idrettslag mm.

Deltakere			
Opplysninger om deltakere i møtet			
Firma	Navn	E-post	Telefon
Bærum kommune	Ingrid Gåsvik Eklund	ingrid.eklund@baerum.kommune.no	97512226
LINK Arkitektur AS	Camilla Mohr	cam@linkarkitektur.no	95131732

Faktura
Opplysning om hvem som skal mottak faktura

Hvem skal ha faktura?

- ☒ forslagsstiller
☐ plankonsulent
☐ annen fakturamottaker

Vedlegg

Last opp vedlegg

Forslag til avgrensning av planområdet

Skisse til plankart

Skisser av planlagt bebyggelse

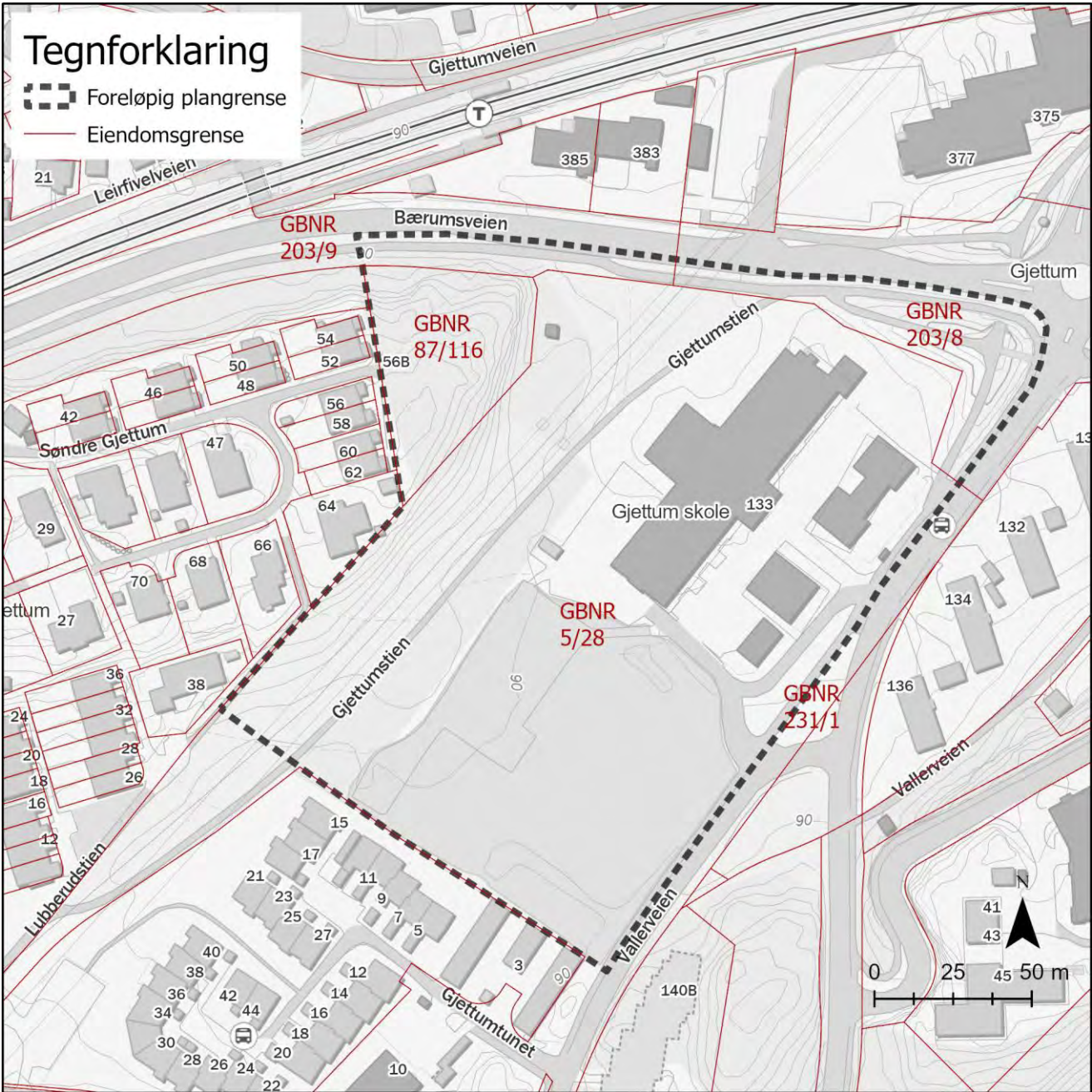
Illustrasjoner

SOSI-fil

Andre vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til

Forslag til avgrensning av planområdet



Figur 1: Forslag til planområdet omfatter nordre del av gbnr. 5/28, hele 87/116 og en mindre del av 203/8, 203/9 og 231/1.

Ved avgrensning av planområdet, er det tatt utgangspunkt i eiendomsgrenser og formålsgrenser.

Gnr.	Bnr.	Del av eiendom	Arealbruk	Hjemmelshaver
5	28	Nordre del	Ungdomsskole (og barnehage som ligger utenfor / sør for planområdet)	Bærum kommune
87	116	Hele eiendommen	Naturområde	Bærum kommune
203	8, 9	Mindre del	Gang-/sykkelvei og annet veiformål	Ikke tinglyst
231	1	Mindre del	Annet veiformål	Ikke tinglyst

Reguleringsplan for Hauger Gjetlum skole

Innledende stedsanalyse

Oppdrag 16200849-09 Hauger Gjetlum skole
Kunde Bærum kommune

Rev.nr
Opprettet av Camilla Mohr



Ekisterende skoleanlegg på Gjetlum.

Revisjoner

Revisjon	Dato	Kommentar	Utført	Kontrollert	Godkjent
0	22.01.2026	Rapport	22.01.2026	RS	30.01.2026

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn	4
Oversikt	5
Planområdet	7
Eiendom	9
Kommuneplan	10
Temakart høyspentledning	12
Temakart grønnstruktur og naturverdier	13
Temakart dyrket og dyrkbar mark	14
Reguleringsplan	15
Flom og vassdrag	16
Geoteknikk	17
Støy og trafikk	18
Friluftsliv og kulturminner	20
Bebyggelse	21
Konklusjon	24

Bakgrunn

I kommunestyremøte 18. juni 2025, sak 093/25, ble lokalisering av ny ungdomsskole for Hauger og Gjetsum vedtatt:

Rehabiliteringsbehovet ved ungdomskolene Hauger og Gjetsum løses ved felles ny skole på Gjetsum. Prosjektet skal inneholde skole, flerbrukshall og turnhall.

i. Det planlegges med ferdigstillelse til skoleåret 2031/2032.

ii. Det gjennomføres bygningsmessig utbedring av nåværende skolebygg i henhold til nødvendige HMS- føringer og trivselsfremmende tiltak.

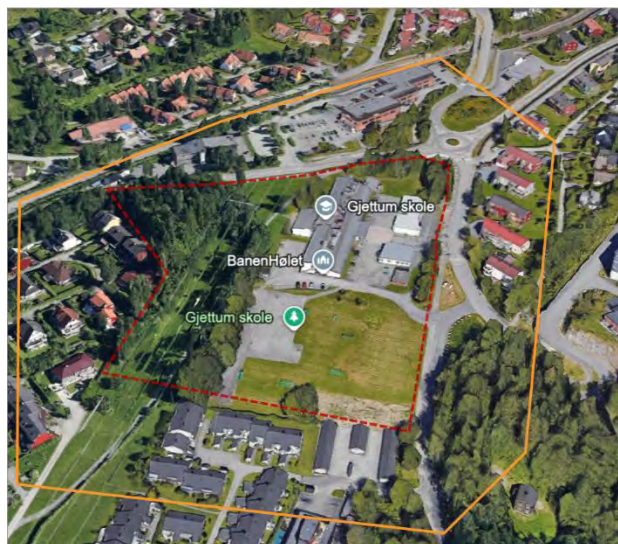
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny ungdomsskole med 8 paralleller inklusiv velkomstkasse for 90 elever, på Gjetsum. I tillegg til skole skal det etableres en flerbrukshall i håndball banestørrelse og basishall for turn. Flerbrukshallen skal fungere som kroppsøvingslokaler for skolen og for organisert ballidrett utenom skoletiden.

Kommuneplan for Bærum – arealdelen (KPA), stiller i bestemmelsene krav om stedsanalyse ved regulering:

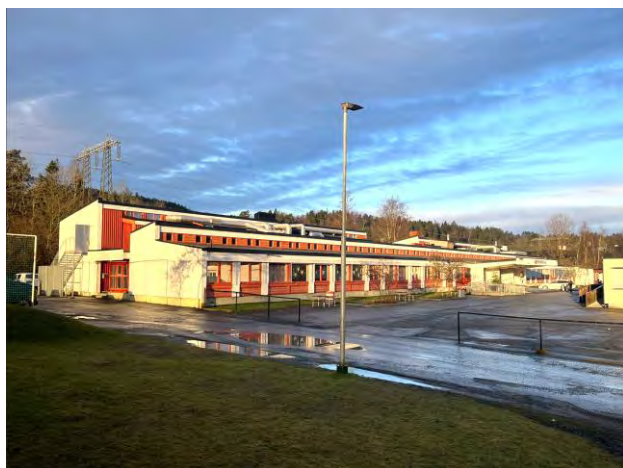
§ 7.1: *For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.*

§ 9.3: *Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*

Med bakgrunn i vedtaket og KPAs bestemmelser, er det utarbeidet et planinitiativ med en innledende stedsanalyse for gårdsnummer 89 bruksnummer 283, 296, 312 og 531 på Gjetsum. Analyseområdet dekker skoletomten, de nære boligområdene, grønnsstruktur og de viktigste målepunktene.



Figur 1: Planområdet (rød) og analyseområdet (oransje) i Google Maps.

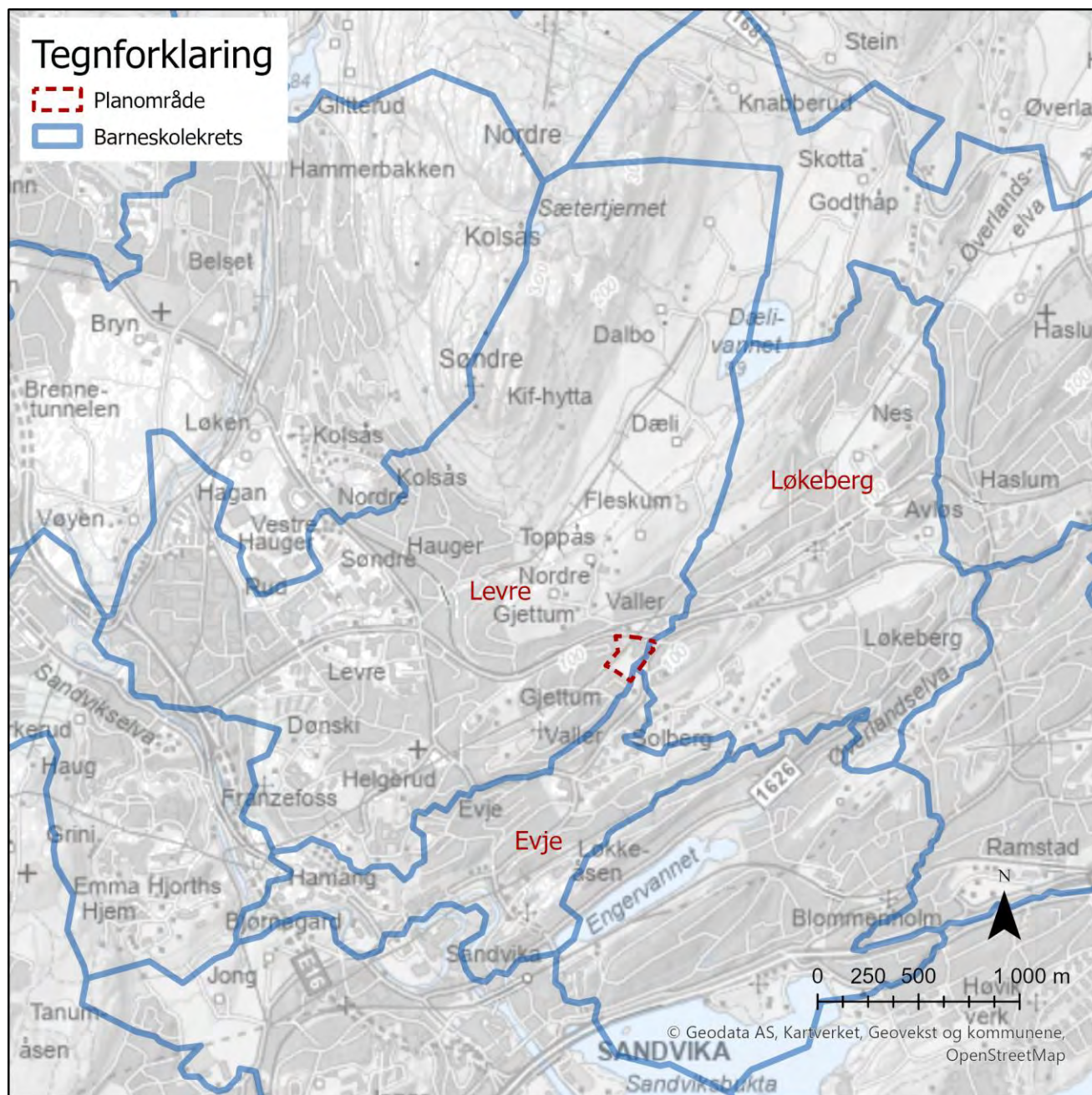


Figur 2: Dagens ungdomsskole på Gjetsum.



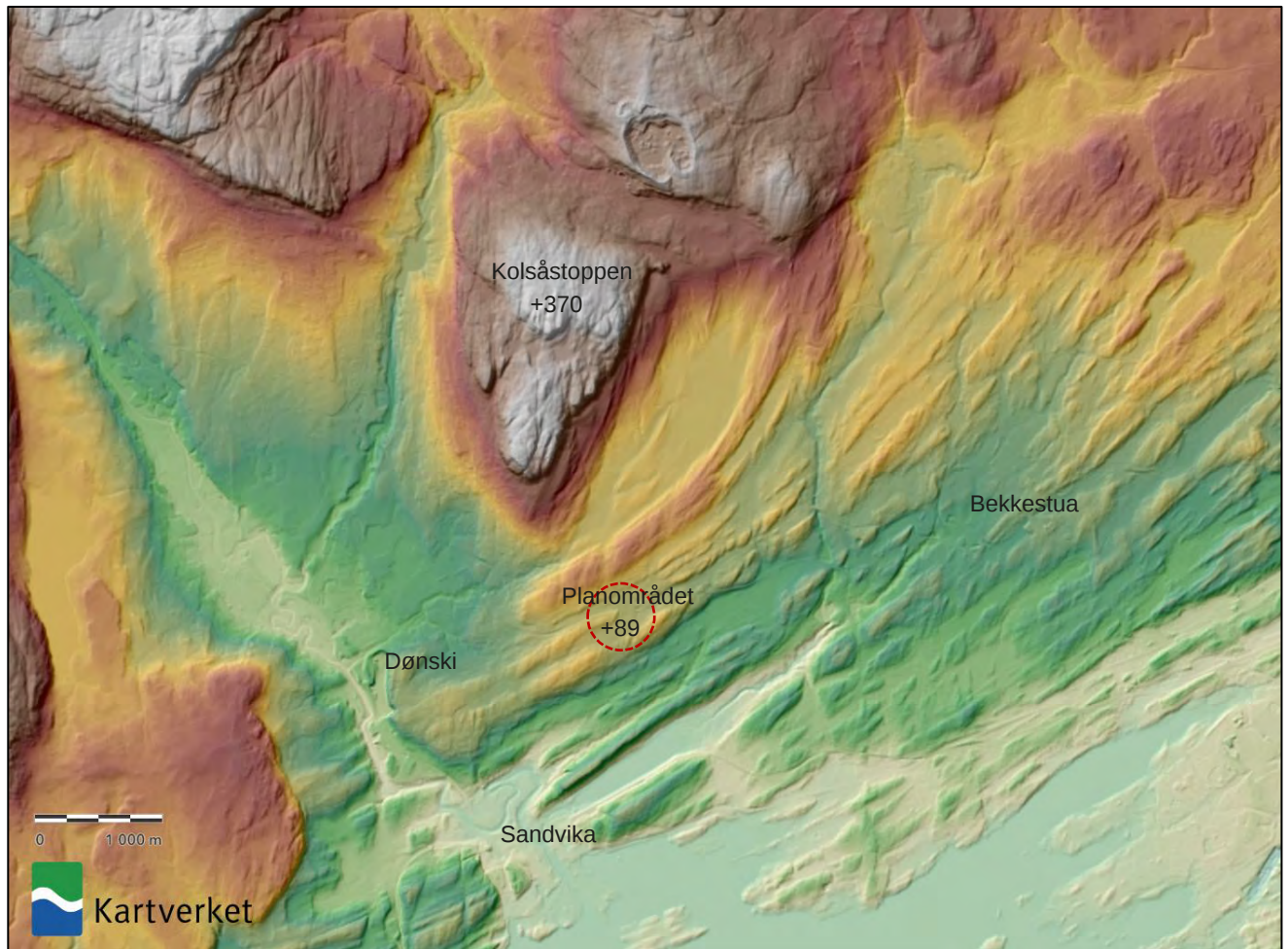
Figur 3: Dagens idrettsanlegg rett før for ungdomsskolen.

Oversikt

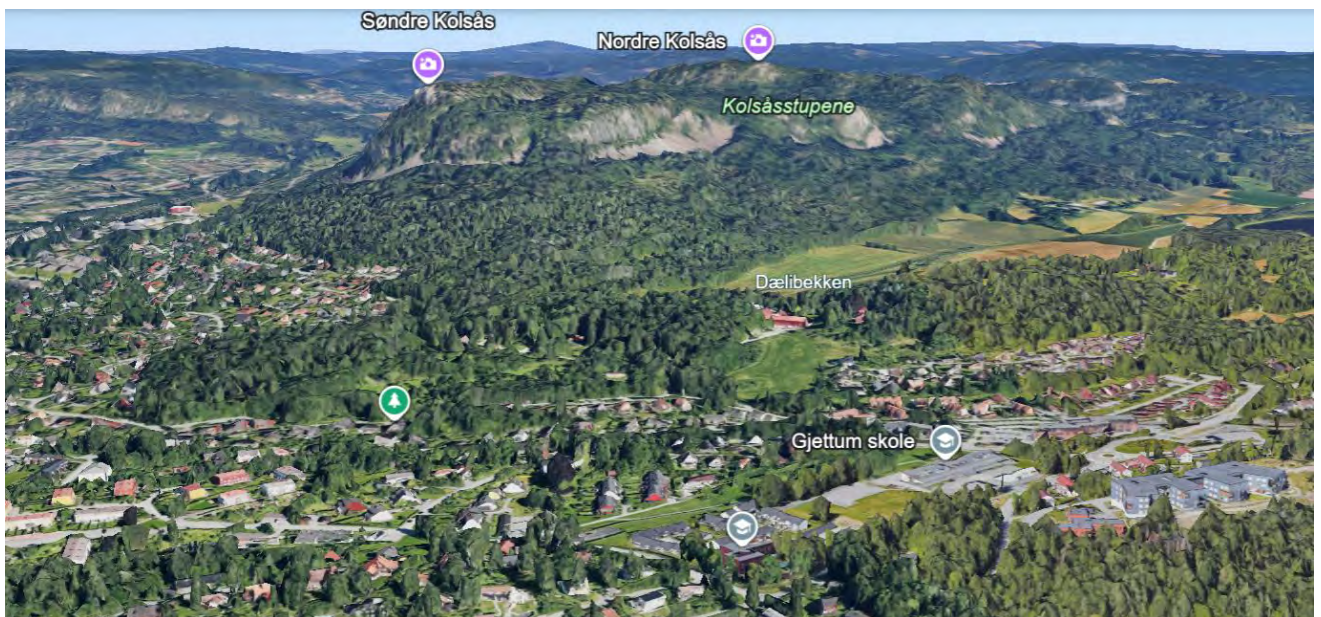


Figur 4: Den nye ungdomsskolekretsen for Hauger Gjettnum skole, omfatter Evje, Levre og Løkeberg barneskolekrets. Tomten ligger sentralt i den nye ungdomsskolekretsen. Foreløpig planområde er markert med stiplet, rød strek. Kilde: Open Street Maps og Nasjonalt skoleregister API.

Planområdet ligger i det store landskapsrommet mellom Kolsåstoppen og Oslofjorden. Den nye skolen vil ligge sentralt i den nye ungdomsskolekretsen som omfatter barneskolekretsene Evje, Levre og Løkeberg. Skolen vil ligge i kort gangavstand fra T-banestoppet Gjettnum og busstopp i Vallerveien.



Figur 5: Planområdet ligger 89 moh. mellom Kolsåstoppene i nord og Oslofjorden. Illustrasjon hentet fra Hoydedata.no.



Figur 6: Gjettum skole ligger i en slak skråning mellom Kolsåstoppene i nord og Oslofjorden. Kilde: Google Earth.

Planområdet



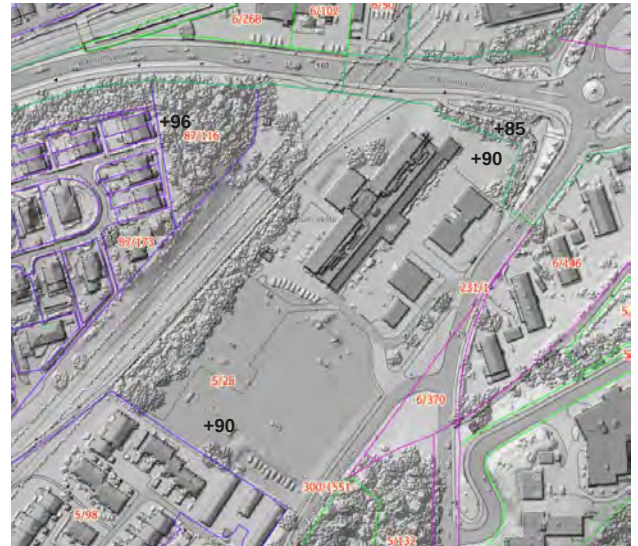
Figur 7: Planområdet omfatter gårdsnummer 89 bruksnummer 283, 296, 312 og 531. Foreløpig planområde er vis med rød strek. Kilde: Matrikkelen og ortofoto.

Planområdet ligger like ved busstopp i Vallerveien. Det er 300 m gangavstand til t-banestopp Gjøttum. Ved t-banestoppet er det dagligvarebutikk, kontor- og næringsbebyggelse.

Forslag til planområde omfatter regulert skoletomt med ungdomsskole, idrettsanlegg, grøntområde med høyspentledning og skogsområdet vest for skolen. Fortau, gang- og sykkelvei, lomme langs Bærumsveien og grøfteareal langs Gjettnesveien, Vallerveien og Bærumsveien er foreløpig tatt med for å vurdere løsninger for gående og syklende i tilknytning til skolen.



Figur 8: Foreløpig planområde er vist med rød, stiplet strek.
Kilde: Google Earth.



Figur 9: Terrengdata og overflatedata viser at det i hovedsak er vegetasjon i randsonen av skoletomten. Kilde: Høydedata.

Det meste av planområdet er flatt og ligger ca. 90 moh. Terrengstigningen stiger svakt mot naturområdet i nordvest (96 moh.) og synker ned mot undergangen i nordøst (85 moh.)

Skolen ligger i et parkanlegg med enkelte løvtrær, tettere løvtrevegetasjon mellom ballbanene og kraftledningen og mot undergangen.

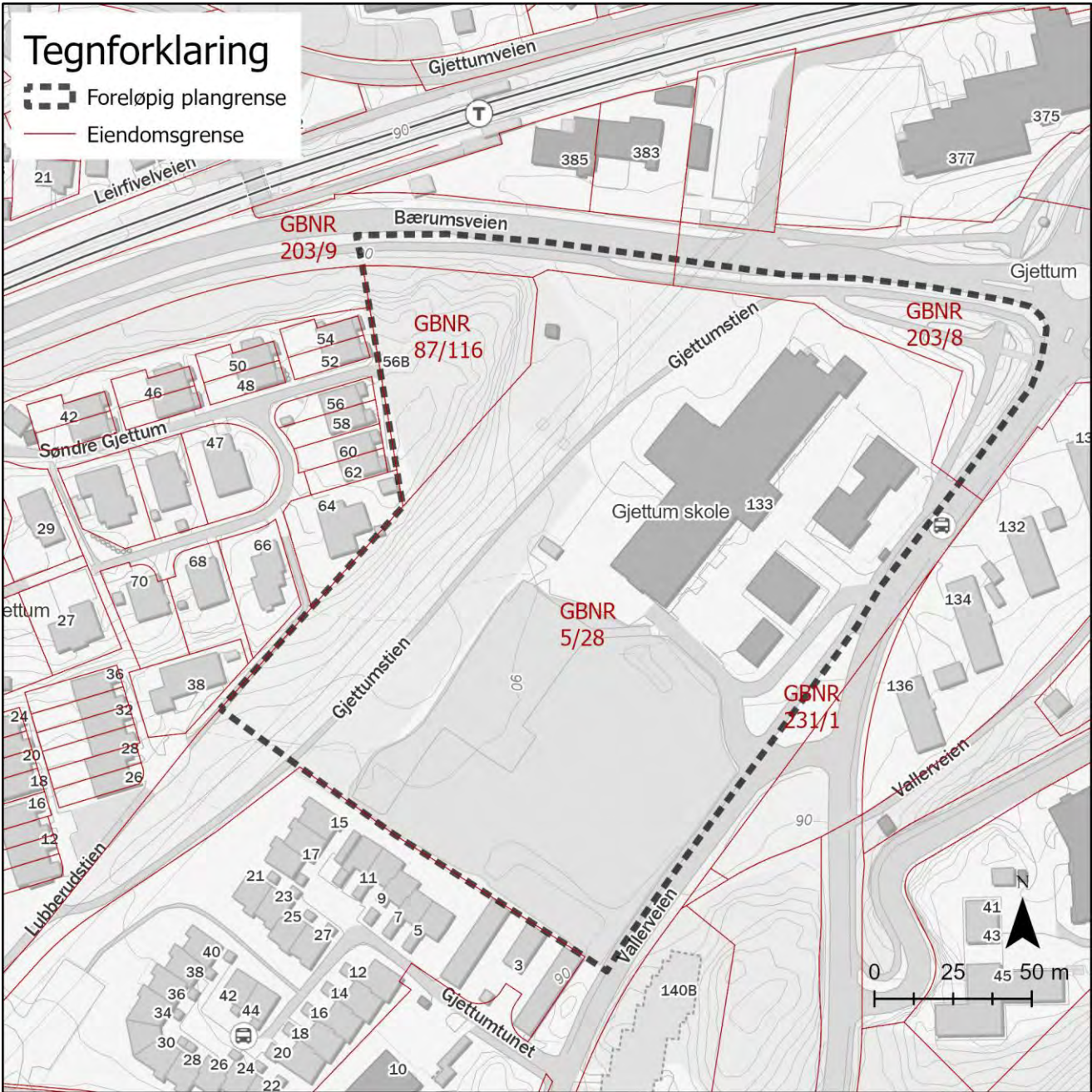


Figur 10: Rekke med løvtrær mellom ballbane og høyspenttrasé / Gjøttumstien vest i planområdet.



Figur 11: Klynge med løvtræer ved undergangen nordøst i planområdet.

Eiendom

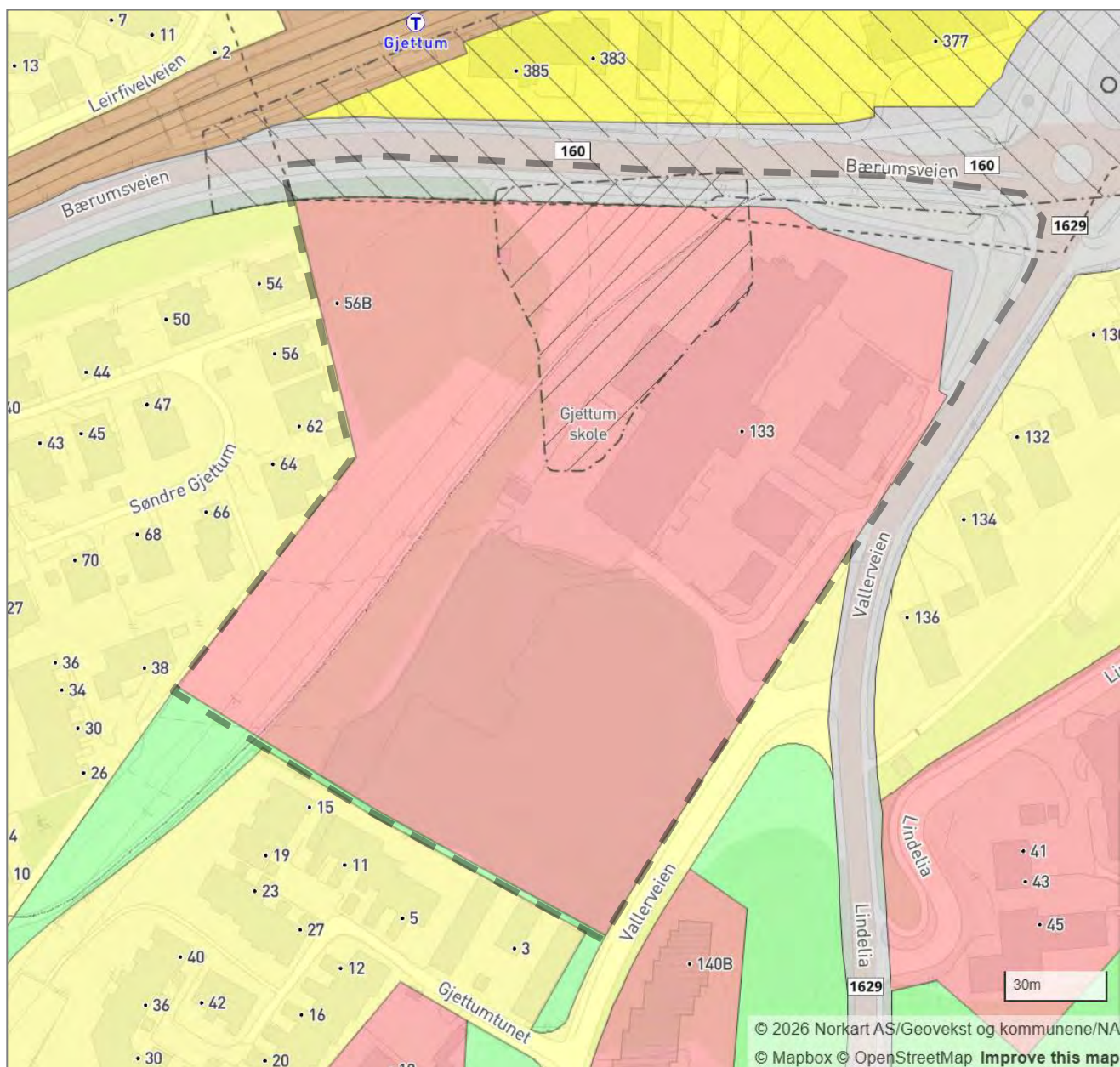


Figur 12: Forslag til planområdet omfatter nordre del av gbnr. 5/28, hele 87/116 og en mindre del av 203/8, 203/9 og 231/1.

Ved avgrensning av planområdet, er det tatt utgangspunkt i eiendomsgrenser og formålsgrenser.

Gnr.	Bnr.	Del av eiendom	Arealbruk	Hjemmelshaver
5	28	Nordre del	Ungdomsskole (og barnehage som ligger utenfor / sør for planområdet)	Bærum kommune
87	116	Hele eiendommen	Naturområde	Bærum kommune
203	8, 9	Mindre del	Gang-/sykkelvei og annet veiformål	Ikke tinglyst
231	1	Mindre del	Annet veiformål	Ikke tinglyst

Kommuneplan



Figur 13: Kommuneplanens arealdel. Kilde: Bærumskart. Foreløpig planområde er vist med svart, stiplet strek.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2040: Det meste av planområdet er vist som *offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende* (rødt). Gang- og sykkelvei, fortau og grøft i nord og øst er vist som *veg - nåværende*. Gangforbindelse i sørvest er vist som *turdrag - nåværende*. Et areal nord i planområdet er vist som *hensynssone H510 – hensyn landbruk*, (skrål skravrur).

Lengst nord i planområdet er det en stripe som er markert som *hensynssone H810 – Krav om felles planlegging*. Innenfor området ligger en dagligvarebutikk, kontor- og næringslokaler. I KPAs bestemmelser § 44 stilles det bl.a. krav om at det skal *utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak*.

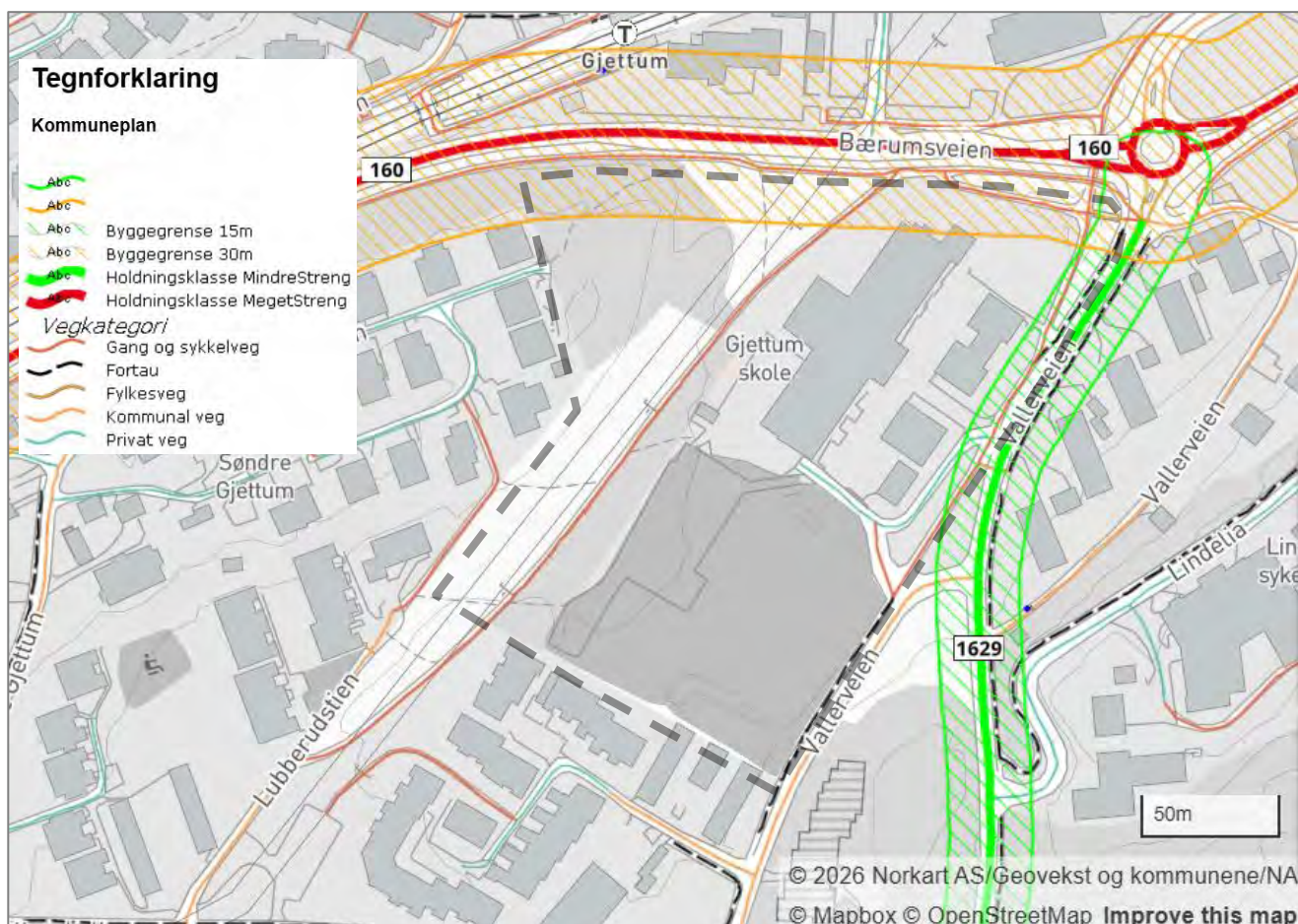
I KPAs bestemmelser § 7.6 stilles det krav til skolens uteareal, bl.a. at skoleanlegg skal sambrukes med idrett, at nærmiljø og grøntområder skal ivaretas, at det skal settes av 18-24 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. elev, og at hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Retningslinje for hensynssone H510: *Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

I KPAs bestemmelser § 15 stilles det bl.a. krav om mobilitetsplan, og at det skal sikres gode gang- og sykkelforbindelse til skole, fritidsaktivitet og viktige målpunkt. I tilhørende retningslinjer, står det bl.a.: *Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

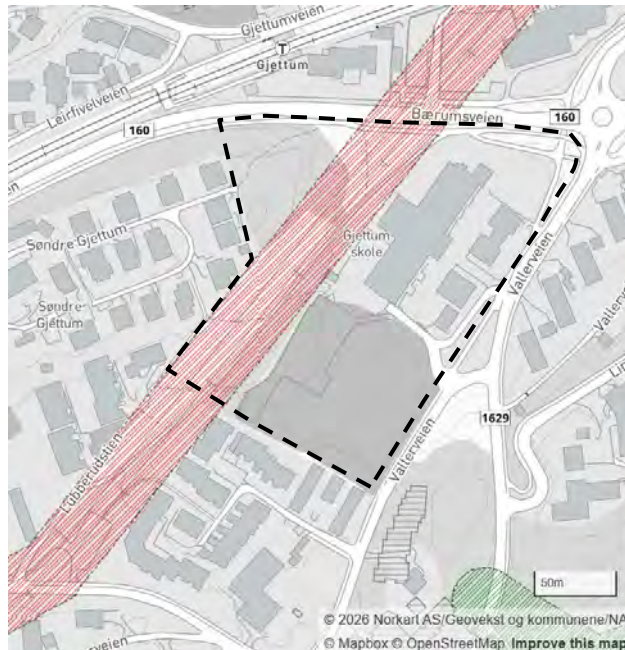
KPAs bestemmelser § 16.1 angir byggegrense fra vei: *Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørslar legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.*

Bærumskart viser byggegrense 30 m fra Bærumsveien og 15 m fra Vallerveien. Avstand regnes fra veiens senterlinje.

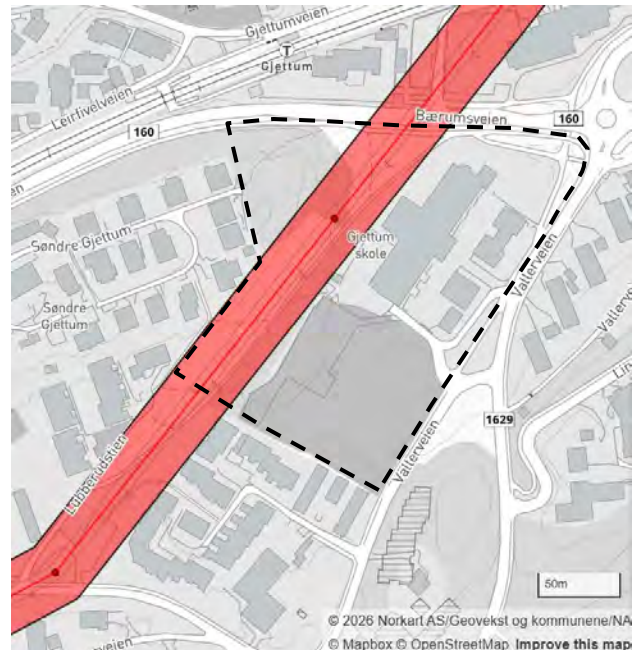


Figur 14: Kart med veikategori for byggegrense og avkjørsel. Foreløpig planavgrensning er vist med svart, stiplet strek. Kilde: Bærumskart.

Temakart høyspentledning



Figur 15: Temakart: Høyspentledninger. Faresone i rødt og foreløpig planavgrensning vist med svart, stiplet strek. Kilde: Bærumskart.



Figur 16: Byggeforbudssoner kraftledning (Statnett), sentralnett (NVE), master og stolper (NVE). Kilde: Bærumskart.



Figur 17: Høyspenttraséen og Gjøttumstien sett fra sørvest.



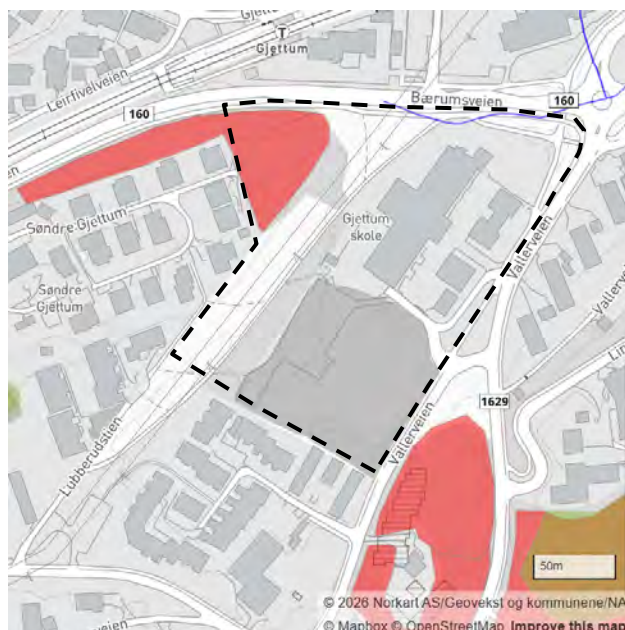
Figur 18: Høyspenttraséen og Gjøttumstien sett fra nordøst.

Det går en høyspentledning gjennom planområdet. Traséen er etablert som et grønndrag, der turstien Gjøttumstien fortsetter i Lubberudstien. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser for dette området:

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Høyspentledningen er planlagt lagt i bakken etter at skoleprosjektet er ferdigstilt.

Temakart grønnstruktur og naturverdier



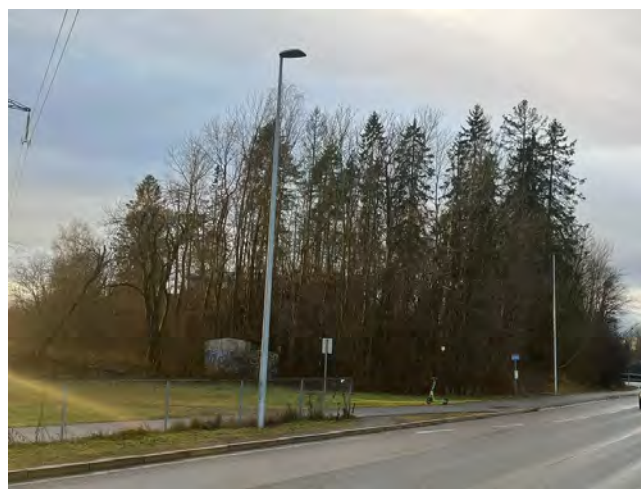
Figur 19: Temakart: Grønnstruktur og naturverdier. Kilde: Bærumskart.



Figur 20: Naturtyper og Arter av forvaltningsinteresse. Kilde: Bærumskart.



Figur 21: Naturområdet sett fra sør.



Figur 22: Naturområdet sett fra nordøst.

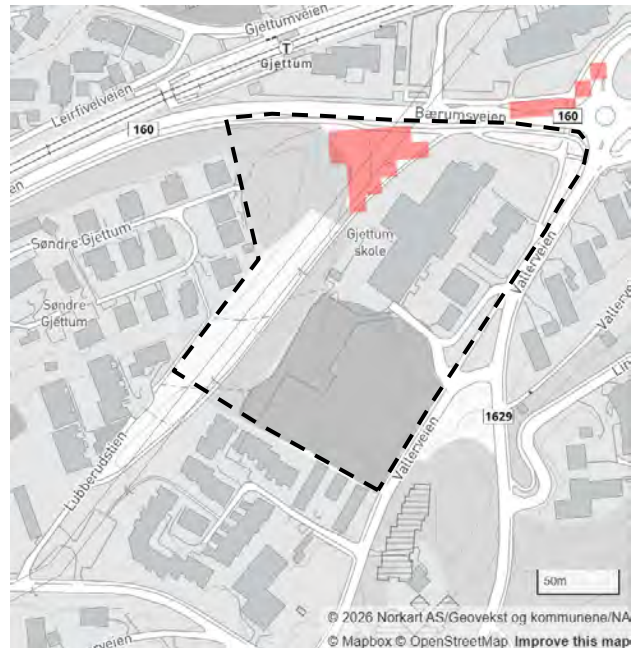
På selve skoletomten er det noen klynger med løvtrær. Det er kartlagt både fremmede arter og naturtyper. Området nordvest i planområdet er registrert som et område med naturtype *frisk lågurtedellaauvskog* med høy kvalitet og moderat tilstand. I faktaark for naturtype NiN er lokaliteten beskrevet:

Lokaliteten er en frisk lågurtedellaauvskog, med hasselsjikt under overstendere av spisslønn, bjørk, gran, furu, alm og ask. I tillegg noe rogn og gråor. Feltsjikt varierende, og stedvis sparsomt utviklet grunnet lite lys til bakken, men med typiske lågurter: liljekonvall, kranskonvall, skogsalat, trollbær, markjordbær, blåveis, skogvikke, kratthumleblom, kantkonvall, knollerteknapp og skogfiol. Hasselkjuke observert på hassel. Naturmangfold vurderes som stort på grunn av antall trær med spesielt livsmedium, herunder trær med sprekkebark (2-4 pr. daa). For øvrig lite liggende død ved av stor dimensjon (0-1 per daa), få store trær (2-3 per daa), og ingen habitatspesifikke arter observert. En del død ved av små dimensjoner. Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før. Området beites ikke, og har liten/moderat størrelse (ca. 5000 m²).

Temakart dyrket og dyrkbar mark



Figur 23: Temakart: Dyrket og dyrkbar mark. Dyrkbar jord er avmerket med rød skravur, mens skog er merket av med grønt. Kilde: Bærumskart.



Figur 24: Dyrkbar jord (NIBIO). Kilde: Bærumskart.



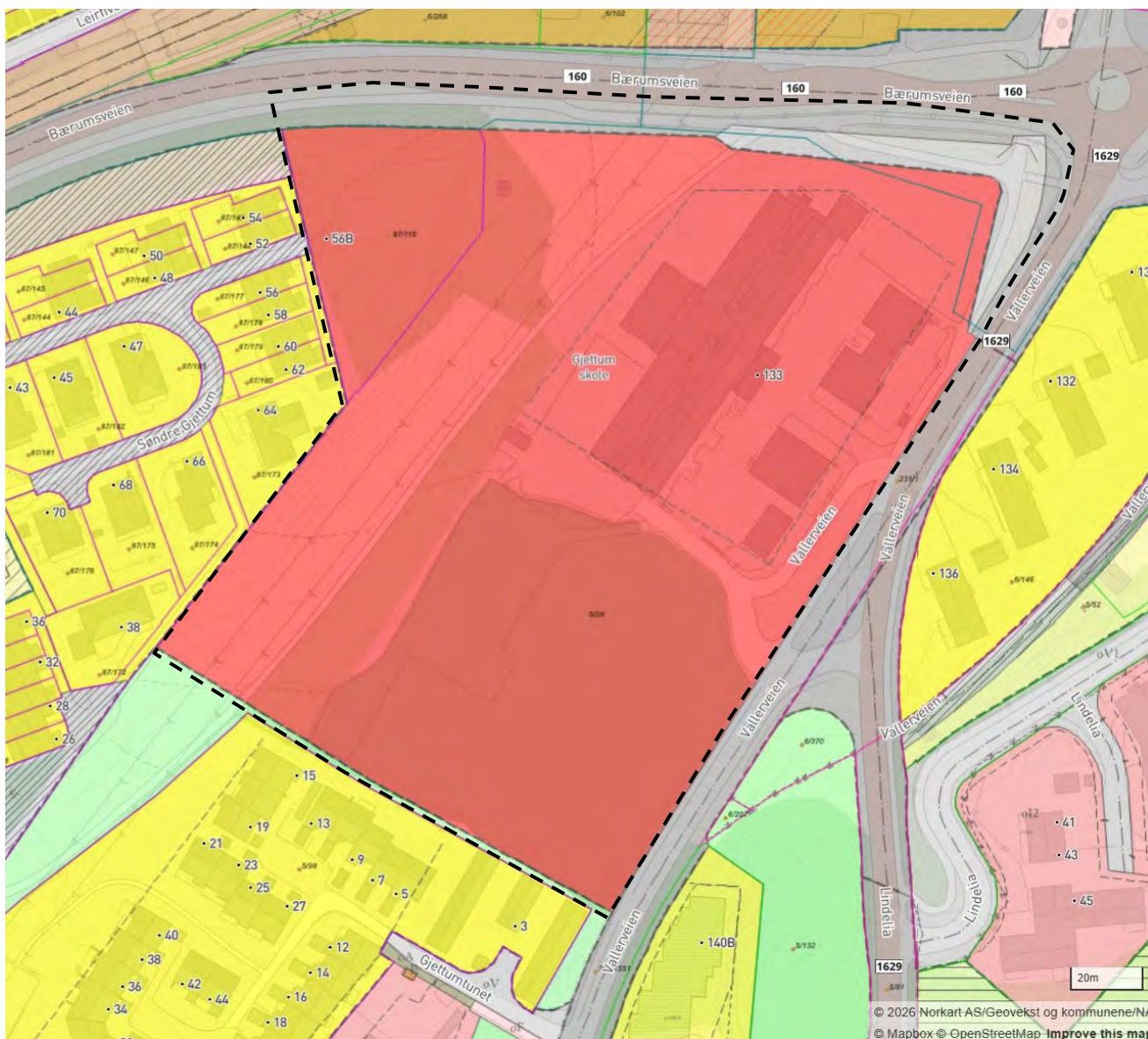
Figur 25: Areal avmerket med hensynssone landbruk sett fra sør.



Figur 26: Areal avmerket med hensynssone landbruk sett fra nord.

I KPAs bestemmelser § 22, står det bl.a. at det skal være *nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer*. Det stilles krav om at det skal *redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas*, og at det må *fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord*. Kommunen kan i *reguleringsplan* stille krav om *nydyrking eller flytting av matjord*, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for dette arealet frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

Reguleringsplan



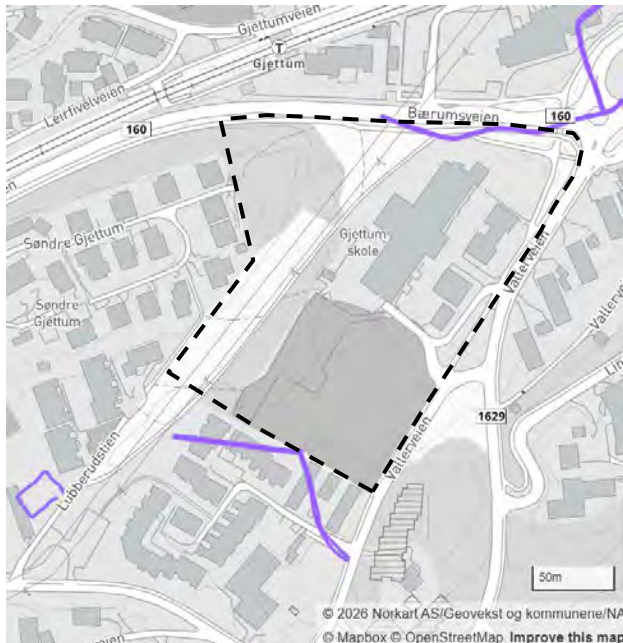
Figur 27: Reguleringskart for planområdet og nærområdene. Foreløpig planområde er markert med svart, stiplet strek. Kilde: Bærumskart.

Planområdet inngår i reguleringsplan for Valler sentrum, planID. 1958090, ikrafttredelse 13.11.1961. Området er regulert til offentlig bebyggelse og turvei. Bestemmelsen § 3A omfatter offentlig bebyggelse:

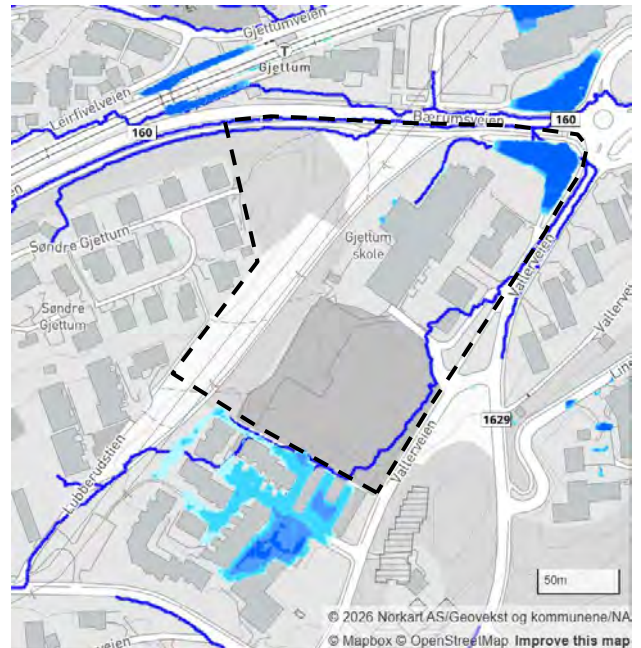
1. Bebyggelsen kan innres til offentlig formål.
2. Bebyggelsens høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

En liten del av planområdet inngår i reguleringsplan for Gjetlum nord, planID. 1978005, ikrafttredelse 11.04.1983. Arealet er regulert til gang- og sykkelvei og kjørevei.

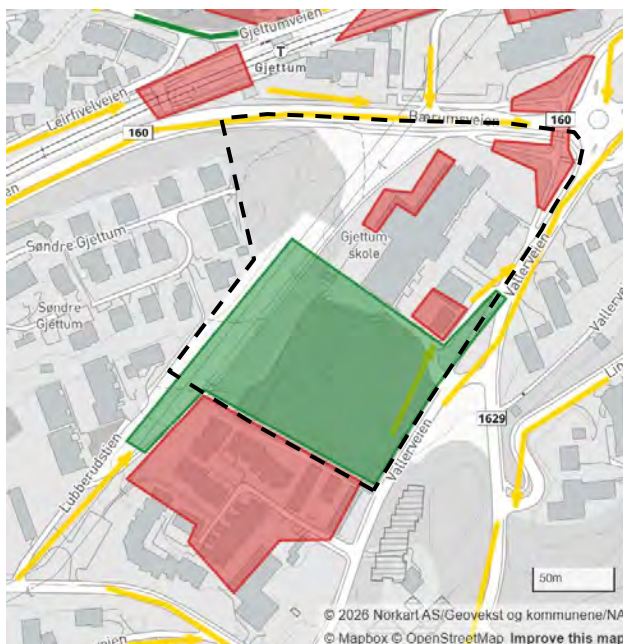
Flom og vassdrag



Figur 28: Historisk vassdrag. Kilde: Bærumskart.



Figur 29: Aktsomhetskart for mulig vannansamling (blå felt) og for sekundære flomveier. Kilde: Bærumskart.



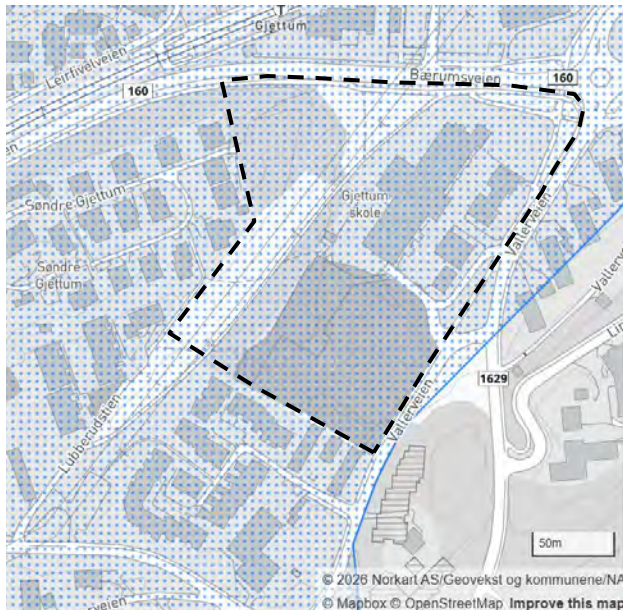
Figur 30: Skybruddsplanen viser problemområder (rødt), mulighetsområder (grønt) og oppmerksomhetsstrekninger (gule piler). Kilde: Bærumskart.



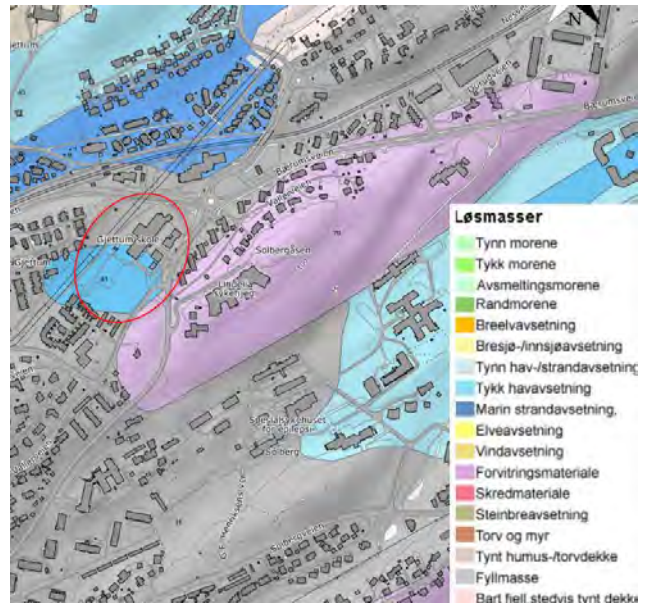
Figur 31: Problemområde nord for planområdet ved undergangen under Bærumveien. Her kan det samle seg vann ved store nedbørsmengder.

Det er kartlagt historisk vassdrag nord og sør for planområdet. Kartene over viser at det går en sekundær flomvei langs østre avgrensning av planområdet mot Vallerveien, og at det er utfordringer med vannansamlinger i deler av området, spesielt ved undergangen under Bærumveien.

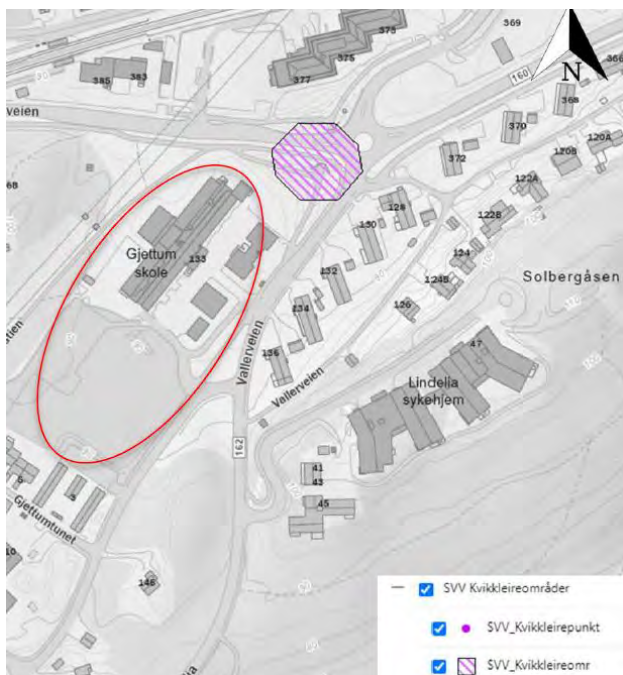
Geoteknikk



Figur 32: Aktsomhetskart for kvikkleireskred (NVE). Kilde: Bærumskart.



Figur 33: Kvartærgeologisk kart.



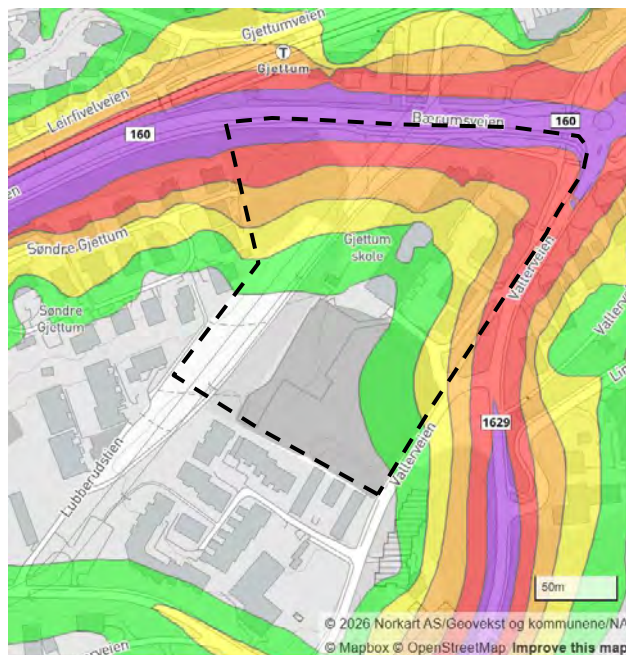
Figur 34: Registrert kvikkleireområde av Statens vegvesen. Kilde: Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE): atlas.nve.no



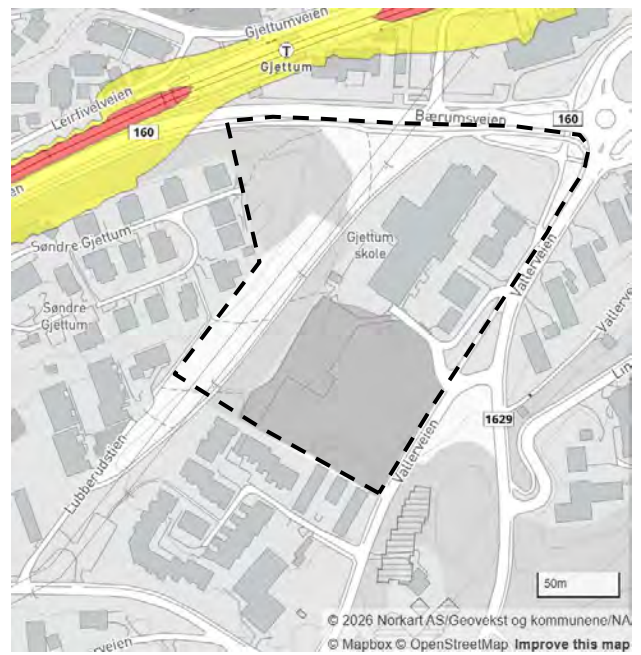
Figur 35: Borplan i Multiconsults Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser datert 07.09.2023, 10252200-01-RIG-RAP-001.

Planområdet ligger under marin grense og i et område med *stor og svært stor mulighet for marin leire*. Multiconsults Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser datert 07.09.2023 konkluderer med dybde til antatt berg 1-12 m. Grunnundersøkelsene indikerer at løsmassene består et topplag av tørrskorpeleire og noen fyllmasser over siltig leire med enkelte sand- og gruskorn. Løsmassene kan klassifiseres som lite til middels sensitive. Det er påvist sprøbrudd ved 9 m dybde.

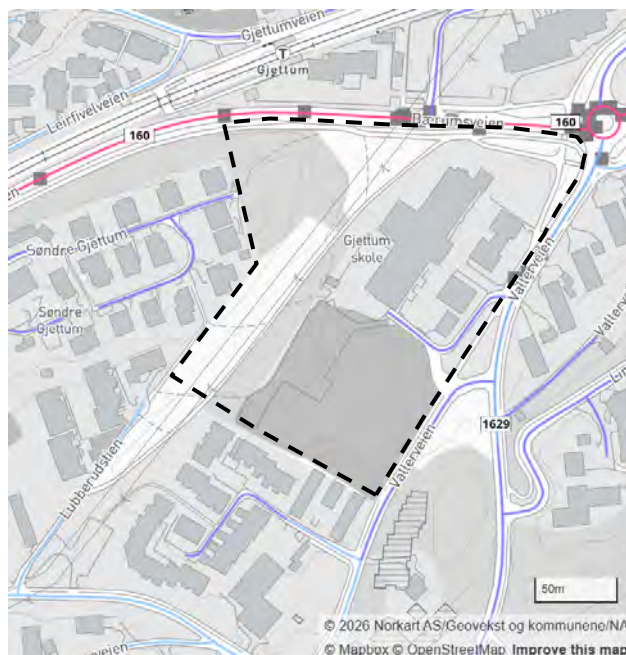
Støy og trafikk



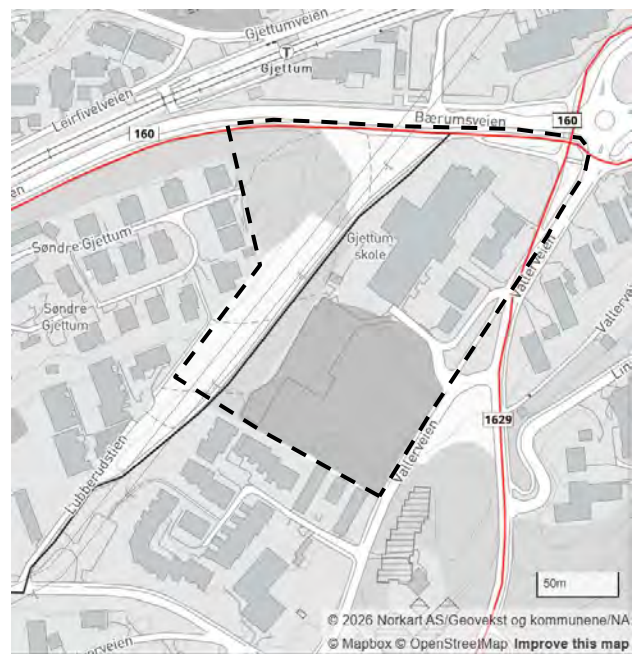
Figur 36: Støysone vei kl. 00-24 (SVV). Areal med støynivå over 55 dB er vist med gult, oransje, rødt og lilla. Kilde: Bærumskart.



Figur 37: Støysone Kolsås-Østeråsbanen kl. 00-24. Gult og rødt areal har støynivå over 55 dB. Kilde: Bærumskart.



Figur 38: Fartsgrenser (NVDB) der rød linje er 60 km/t, lilla er 50 km/t og blå er 40 km/t. Grå firkanter viser trafikkulykker (SVV). Kilde: Bærumskart.



Figur 39: Plan for sykkelveinettet viser hovedsykkelvei/separate løsninger (rød), og sekundær sykkelnett/sykling i blandet trafikk (svart). Kilde: Bærumskart.

Nordre og østre del av planområdet har støynivå over 55 dB fra Vallerveien og Bærumsveien. Planområdet har ikke støynivå fra t-banen over 55 dB. KPAs bestemmelser 7.5.4 stiller krav til støynivå: *Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.*

Bærumsveien har fartsgrense 60, og Vallerveien har fartsgrense 40 km/t. Det er registrert flere ulykker langs disse veiene.



Figur 40: Nærmeste busstopp i Vallerveien sett fra sør.



Figur 41: Vallerveien sett fra nord.



Figur 42: Undergangen under Bærumsveien sett fra sør.



Figur 43: Bærumsveien sett fra vest.

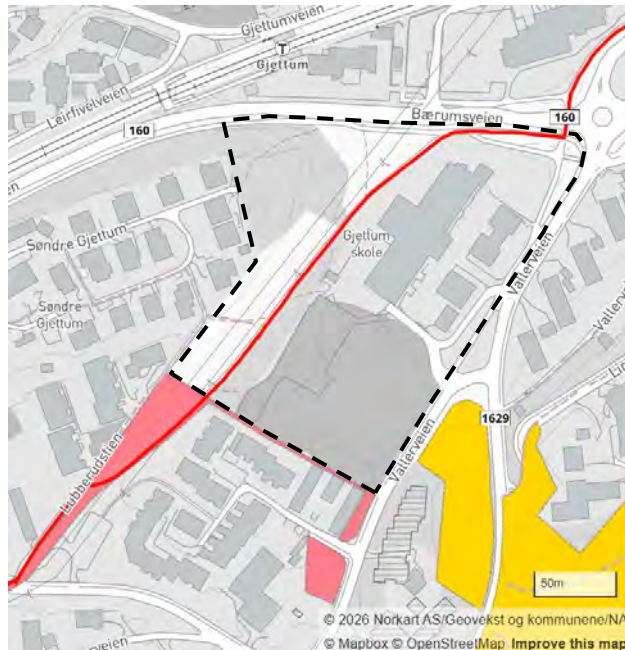


Figur 44: Gjettum er et stopp på Kolsåsbanen.

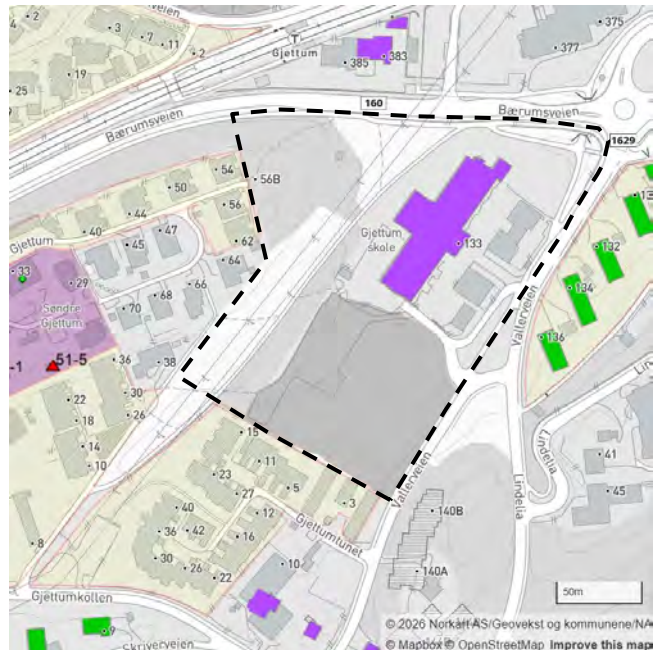


Figur 45: Parkering for el-sparkesykler (Ryde) ved T-banestasjonen.

Friluftsliv og kulturminner



Figur 46: Friluftsliv. Rød linje er fotrute. Rødt område er svært viktig friluftslivsområde, mens det gule området er viktig friluftslivsområde. Kilde: Bærumskart.



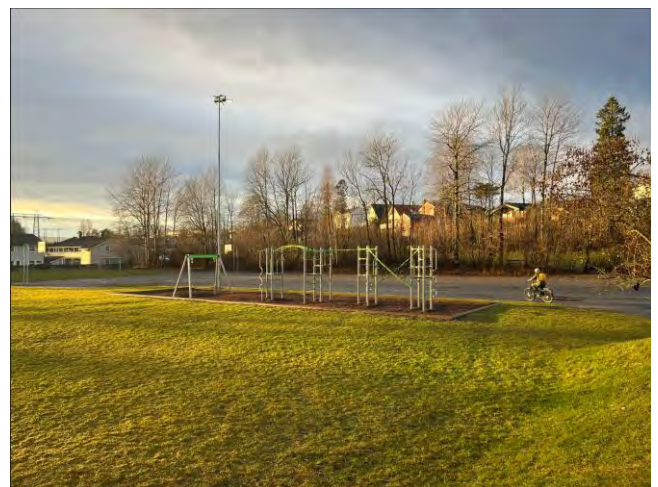
Figur 47: Kulturminner. Gul skravur er enhetlig boligområde, rødt trekant er registrert kulturminne (SEFRAC) og lilla område er kulturmiljø – gårdstun. Farget bygg viser at de er oppført i perioden 1940-1970. Lilla er skole, og grønn er andre småhus med 3-4 boenheter. Kilde: Bærumskart.

Gjetsumstien og Lubberudstien som går gjennom og vest for planområdet, er kartlagt som fotrute. Denne leder inn i et større og svært viktig friluftslivsområde som ligger sør og sørvest for planområdet, som er kartlagt som grønnkorridor. Lindelia sørøst for planområdet er kartlagt som viktig friluftslivsområde – vegetasjonsskjerm med smett og snarveier.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Eksisterende skolebygg er registrert som bygning oppført mellom 1940 og 1970. Vest og øst for planområdet ligger enhetlige boligområder. Gårdstunet på Søndre Gjetsum gård vest for planområdet, er registrert som kulturmiljø. Fire av bygningene er registrert som kulturminner i SEFRAC.



Figur 48: Gjetsumstien.



Figur 49: Gjetsumstien følger skoletomten i nordøst-sørvest-retning.

Bebyggelse

Gjettum skole ble tegnet av arkitektene Franz Wozak og Gunnar Bugge. Den stod ferdig som framhaldsskole i 1959 og ble gjort om til ungdomsskole i 1968. Skolen fikk paviljonger i 2001 og 2006 for å møte økende antall elever.



Figur 50: Gjettum skole, foto Leif Ørnelund. Eierinstitusjon: Oslo Museum (Byhistorisk samling). Lisens: CC BY-SA 3.0. Kilde: <https://commons.wikimedia.org>.



Figur 51: Skolebygget sett fra nord.



Figur 52: Paviljongene øst for skolen.

Sør for skolen ligger det et idrettsanlegg med asfaltert basketballbane og gresslette med fotballmål.



Figur 53: Basketballbane.



Figur 54: Gresslette med fotballmål.



Figur 55: En voll som skiller mellom skole og idrett.



Figur 56: Trenings- og lekestativ.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småskala boligbebyggelse i 2 etasje vest, sør og øst for planområdet, og med næringsbebyggelse i 3-4 etasjer nord for planområdet og Bærumsveien ved Gjøttum stasjon. Sør for planområdet i Vallergrenda oppføres det nå ny boligbebyggelse med leiligheter i 3-4 etasjer.

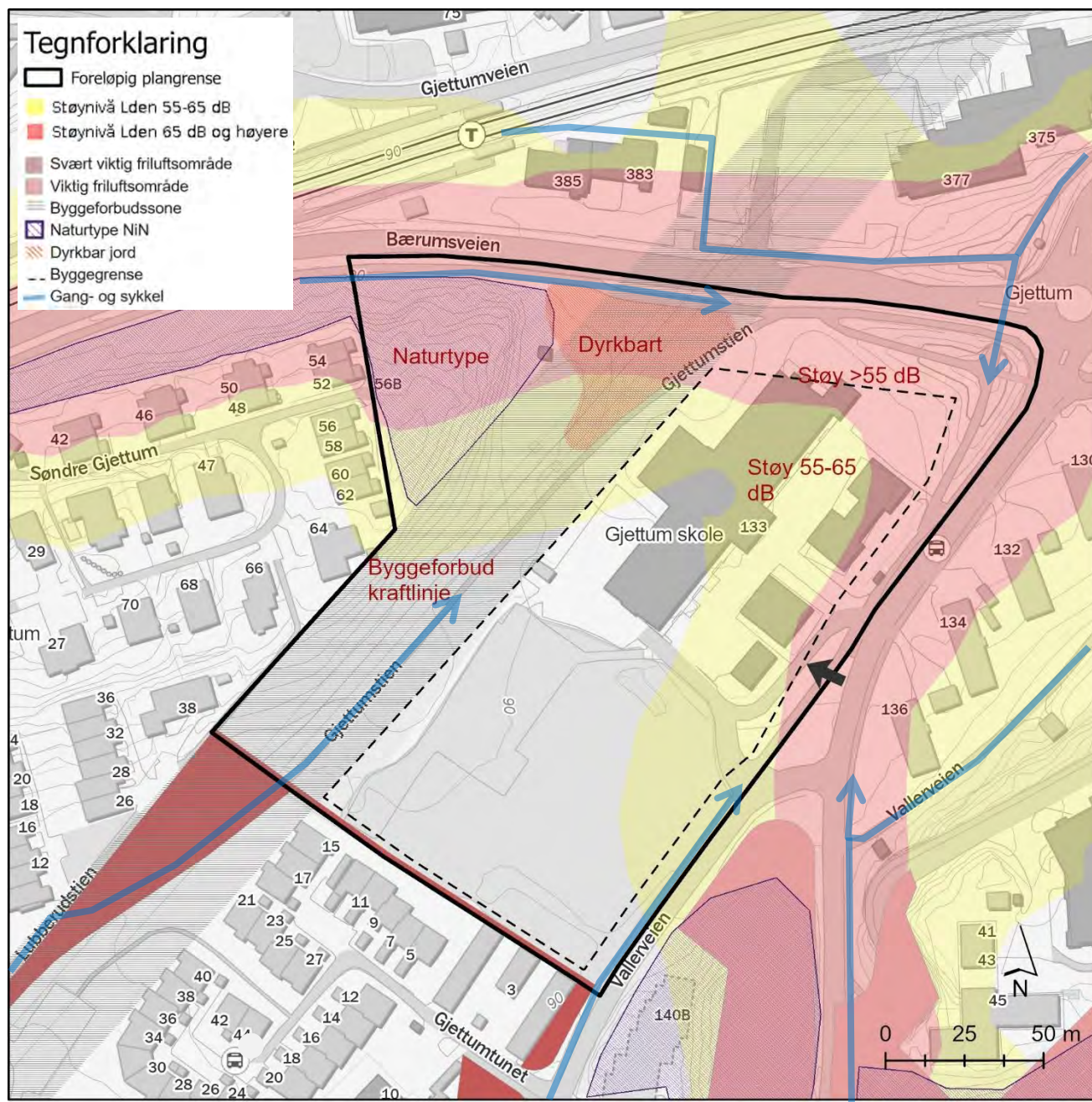
Det er også en ulike institusjoner i nærområdet, bl.a. Lindelia sykehjem, Valler bo- og behandlingssenter og Spesialsykehuset for epilepsi.

Rett sør for planområdet ligger Gjøttumkollen barnehage.



Figur 57: Bebyggelse rundt planområdet. Institusjonene er vist med oransje ring.

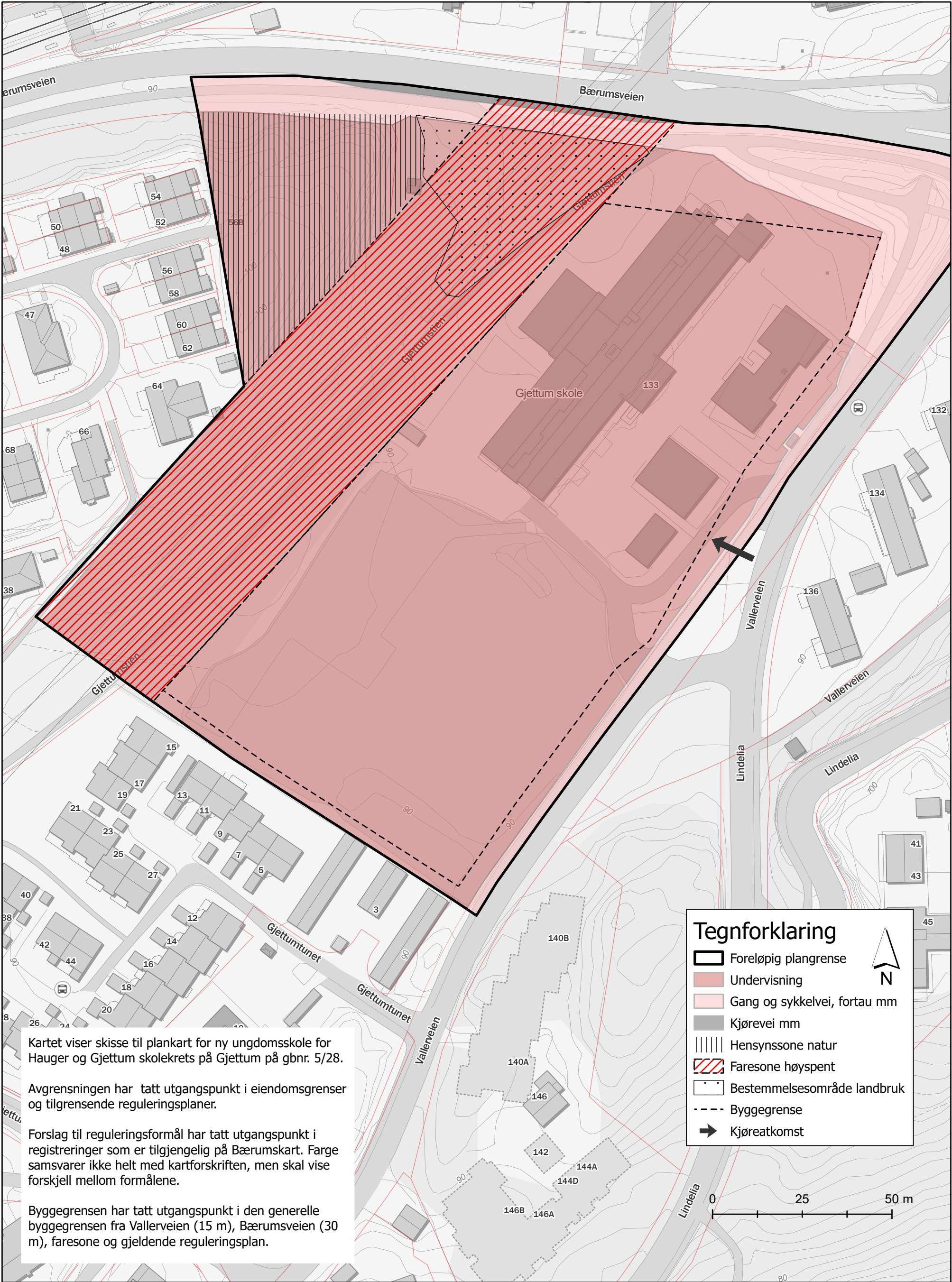
Konklusjon



Figur 58: Konklusjonskart. Gang og sykkelatkomst er vist med blå piler.

Følgende vurderes foreløpig som førende og strukturerende element for utforming av reguleringsplanen:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bevaring av naturverdier • Bevaring eller flytting av dyrkbar jord • Opprettholde nærmiljøanlegg og Gjetsumstien/turdrag • Koble anlegget mot eksisterende g/s-forbindelser | <ul style="list-style-type: none"> • Elektromagnetisk felt, hensynssone og byggegrense fra høyspentledning • Aktsomhet kvikkleire • Rød og gul støysone fra vei • Byggegrense Vallervn. (15 m) og Bærumsvn. (30 m) |
|--|--|



Plankartskisse

Målestokk 1:1000 i A3
LINK Arkitektur AS 30.01.2026