

Kristin Lilleengen

En case-studie av hvordan kraftledninger innvirker på verdivurdering av eiendommer og hvilken samfunnsnytte som genereres ved omdisponering av areal

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Svein Bjørberg

Trondheim, juni 2017

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging

Kristin Lilleengen

**En case-studie av hvordan
kraftledninger innvirker på
verdivurdering av eiendommer og
hvilken samfunnsnytte som genereres
ved omdisponering av areal**

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Svein Bjørberg
Trondheim, juni 2017

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Oppgavens tittel: En case-studie av hvordan kraftledninger innvirker på verddivurdering av eiendommer og hvilken samfunnsnytte som genereres ved omdisponering av areal	Dato: 15.06.2017		
	Antall sider (inkl. bilag): 160		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Kristin Lilleengen			
Faglærer/veileder: Svein Bjørberg			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: Ole Lunde, Statnett			

Ekstrakt:

Oppgaven skal besvare problemstillingen: *"Hvilke muligheter ligger i de arealene som er båndlagt av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvilke eiendomsverdier og samfunnsmessige gevinster kan frigjøres ved omdisponering av ledningstraseen?"*.

Problemstillingen er besvart gjennom både kvalitativ og kvantitativ metode, i form av flere semistrukturerte dybdeintervjuer med relevante aktører, litteratur- og dokumentstudier og en detaljert arealanalyse.

Formålet med oppgaven er å kartlegge potensiale for alternativ bruk og eventuell utbygging av de arealene som den eksisterende kraftledningstraseen opptar, samt vurdere hvilke mekanismer som spiller inn på eiendomsverdi i nærhet av høyspentledninger.

Det ble avdekket at potensialet i småhusbebyggelsen i Bærum- og Oslo kommune er relativt lite. Det største potensialet for utvikling ligger på arealer avsatt til offentlig og privat virksomhet i kommuneplanens arealdel i Bærum kommune. Det er også her det kan realiseres økonomiske verdier ved nedleggelse av kraftledningen.

Studien viser at folks subjektive oppfatning av infrastruktur i stor grad er påvirket av deres risikopersepsjon og forhold av visuell karakter. Det kommer også frem at eiendomsmeglere synes det er vanskelig å skille ut infrastrukturens eksternaliteter ved verdifastsettelse av boligeiendom. Kraftledninger inngår som en av flere faktorer i den totale vurderinger av positive og negative forhold ved eiendommen.

Stikkord:

1. Arealutnyttelse
2. Tomteverdier
3. Kraftledningstraseer
4. Markedsoppfatninger

I. Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som en avsluttende eksamen i det toårige masterstudiet "Eiendomsutvikling og -forvaltning" ved Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet i Trondheim. Rapporten ble påbegynt i forbindelse med faget AAR4874 Teori og metoder høsten 2016, og fullført våren 2017.

Før masterstudiet i Eiendomsutvikling og -forvaltning har jeg en bachelorgrad i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI Trondheim. Dette, sammen med sommervikariat i Statnett, dannet grunnlaget for forming av oppgavens tema og fokuset på kraftledningers påvirkning fra et eiendomsperspektiv.

Oppgavens problemstilling ble valgt på bakgrunn av at kraftledningen mellom Hamang og Smestad er i ferd med å nå utløpet av sin tekniske levetid, i tillegg til at det er behov for generell oppgradering i overføringsnettet rundt Stor-Oslo. I den forbindelse er det aktuelt å se på den alternative bruken av arealene som berøres av eksisterende trasé.

Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg hatt et godt samarbeid med Statnett og Bærum kommune. Jeg vil rette en takk til Ole Øystein Lunde, seksjonsleder på grunn- og rettighetsverv i Statnett, for hjelp til utforming av problemstilling og avgrensning av oppgaven. Videre vil jeg takke Siri Revelsby og Per Bjørnsrud som har bidratt med informasjon og data tilknyttet det caset oppgaven baserer seg på. Jeg vil også takke Kjell Seberg, regulerings sjef i Bærum kommune, som har vært svært samarbeidsvillig og behjelpelig.

I forbindelse med veiledning underveis i oppgaveskrivingen ønsker jeg takke min veileder Svein Bjørberg for tilbakemeldinger og innspill. Til slutt vil jeg takke medstudent Thomas Dybvik for god hjelp med programvaren GIS.

NTNU, Trondheim, 15.06.2017



Kristin Lilleengen
Masterstudent

II. Sammendrag

Samfunnsinfrastruktur er en av de faktorene som griper sterkt inn i verdioppfattelsen av en eiendom. Tilgjengelighet til skole, kommunikasjonsmuligheter og servicetilbud har positiv innvirkning på verdien av en eiendom, tilsvarende har støy, trafikk og kraftledninger negativ innvirkning. Ved omdisponering av arealer båndlagt til kritisk infrastruktur er det flere samfunnsmessige ønsker og konsekvenser av arealdisponeringer som legger premisser for løsningsvalg.

Denne masteroppgaven tar utgangspunkt i ett case, kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, som strekker seg gjennom Bærum- og Oslo kommune. Oppgavens problemstilling er; *"Hvilke muligheter ligger i de arealene som er båndlagt av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvilke eiendomsverdier og samfunnsmessige gevinster kan frigjøres ved omdisponering av ledningstraseen?"*. Formålet med oppgaven er å kartlegge potensiale for alternativ bruk og eventuell utbygging av de arealene som den eksisterende kraftledningstraseen opptar, samt vurdere hvilke mekanismer som spiller inn på eiendomsverdi i nærhet av høyspentledninger. Oppgradering av kraftnettet i Norge, og Statnett sin plan for Stor-Oslo, gjør temaet for oppgaven svært dagsaktuelt.

For å svare på problemstillingen ble det innhentet data gjennom både kvalitativ og kvantitativ metode, i form av flere semistrukturerte dybdeintervjuer med relevante aktører, litteratur- og dokumentstudier og en detaljert arealanalyse.

Intervjuene har til hensikt å belyse oppfatninger og fakta relatert til marked, risiko og planmyndigheters ønsker dersom kraftledningen legges ned. Her fremkommer at folks subjektive oppfatning av infrastruktur i stor grad er påvirket av deres risikopersepsjon og forhold av visuell karakter. Intervju med Statens Strålevern kartlegger dagens faglige oppfatning av strålingsfare og risiko knyttet til det elektromagnetiske feltet. Intervju med eiendomsmeglere viste at det er vanskelig å skille ut den verdiforringelsen kraftledningen representerer, da den blir vurdert som en del av totalbildet av positive og negative kvaliteter som innvirker på eiendomsverdi. I Intervjuene med Bærum kommunes representanter, kommer det klart frem at småhusområdene i Bærum betraktes som ferdig utbygd og at boligutvikling i det aktuelle området skal konsentreres til aksene Sandvika-Gjettum. Her bør det ligge til rette for å legge kraftledningen i bakken.

Resultatet av arealanalysen kartlegger muligheten for å fradele byggetomter dersom kraftledningen legges ned. For hver enkelt eiendom under kraftledningen er det beregnet det restareal som er mulig å fradele innenfor gjeldene og mulig fremtidig arealkrav. Analysen viser at potensialet i småhusbebyggelsen i Bærum- og Oslo kommune er relativt lite. Det største potensialet for utvikling ligger på arealer avsatt til offentlig og privat virksomhet i kommuneplanens arealdel i Bærum kommune.

Basert på tomteverdier for de aktuelle områdene i Bærum kommune, er det gjort et verdiestimat for de potensielle eneboligtomtene som kan fradeles der kraftledningen går i dag. I tillegg presenteres et summarisk verdiestimat for arealet rundt Bærum sykehus, basert på forskjellig grad av utnyttning. Selv om verdien som kraftledningen beslaglegger i småhusområdene er over 1 milliard kroner, representerer ikke dette et utbyggingspotensiale som kan realiseres over et kort tidsrom. Verdien er også spredd på flere hundre grunneiere, og et bidrag fra disse for å legge kraftledningen i bakken anses som urealistisk. På de offentlige områdene derimot, stiller saken seg annerledes. Her er det snakk om kortere strekninger, større utbyggingsarealer og få grunneiere. Det kan være interessant å se nærmere på utviklingen av disse områdene, og kan være tema for en ny masteroppgave.

III. Abstract

Infrastructure is one of the factors that are of great importance to the perception of property value. Access to schools, communication opportunities and services has a positive impact on property values, correspondingly has noise, traffic and power lines a negative impact. When redistributing areas that are bound up by critical infrastructure, there are several wishes and societal consequences of land exposures that set the premises for solution choices.

This master thesis is based on a case, the Hamang-Bærum-Smestad power line, which extends through the municipality of Bærum and Oslo. The main research question of the assignment is; *"What opportunities lie in the areas bound by the Hamang-Bærum-Smestad power line, and what real estate values and social benefits can be released by redistributing the power line trace?"*. The thesis aims to uncover the potential for alternative use and potential development of the areas, occupied by the existing power line, as well as evaluate the mechanisms that affect the determination of real estate value near high voltage lines. Upgrading of the power grid in Norway, and Statnett's plan for "Stor- Oslo", make the topic of the assignment very current.

To answer the research questions, data was obtained through both qualitative and quantitative methods, in the form of several semi-structured depth interviews with relevant actors, literature- and document studies and a detailed area analysis.

The interviews intend to illuminate perceptions and facts related to market, risk and planning authorities in the event that the power line is shut down. It appears that people's subjective perception of infrastructure is largely influenced by their perception of risk and visual aspects. Interview with the Norwegian Radiation Protection Authority clarifies the current professional opinion of radiation hazards and risks associated with the electromagnetic field. Interviews with real estate agents show that it is difficult to distinguish the depreciation represented by the power line as it is considered as part of the overall picture of positive and negative qualities that affect real estate value. In the interviews with the representatives of Bærum municipality, it became clear that the residential areas in Bærum are considered to be fully developed and that housing development should be concentrated to the axis Sandvika-Gjettum. On this stretch it should be possible to put the power line in the ground.

The area analysis maps the possibility of divesting properties if the power line is removed. For each property under the power line, the value of the residual areas has been calculated. The analysis shows that the potential for property development in the existing housing areas in

Bærum and Oslo is relatively small. The greatest potential for development lies in areas dedicated to public and private activities in the land-use part of the municipal master plan of Bærum.

Based on land values for the relevant areas in Bærum municipality, a value estimate has been made for the potential residential properties that can be subdivided. In addition, a summary estimate of the area around Bærum Hospital is presented, based on different degrees of utilization. Even though the property value, that the power line seizes, is over 1 billion, this do not represent an expansion potential that can be realized over a short period of time. The value is also spread on several hundred landowners, and a contribution from these in order to put the power line in the ground is considered unrealistic. In the public areas, on the other hand, the case is different. In these areas the power line consists of shorter stretches and affects larger development areas and few landowners. It may be of interest to look into the development of these areas and this may be the subject of a new master's thesis.

Innholdsfortegnelse

I. Forord	i
II. Sammendrag	iii
III. Abstract	v
Figur- og tabell-liste	ix
1. Innledning	1
1.1 Endring i energibehov og teknologi	1
1.2 Ulike aktører og interesser	3
1.3 Case, problemstilling og forskningsspørsmål	5
1.3.1 Case.....	5
1.3.2 Problemstilling	5
1.3.3 Forskningsspørsmål.....	5
1.4 Oppgavens avgrensning	6
1.5 Oppgavens struktur	7
2. Teori	9
2.1 Eiendomsutvikling	10
2.2 Prisdannelse i eiendomsmarkedet	12
2.2.1 Boligeiendom.....	12
2.3 Infrastrukturens påvirkning på mennesker	13
2.3.1 Risikopersepsjon	13
2.3.2 Påvirkning på tomteverdier.....	14
2.4 Båndlegging av utnyttelse	15
2.4.1 Lovgrunnlag	15
2.4.2 Kommunale planer	17
2.4.3 Grøntdrag i by- og tettsteder	19
2.4.4 Fortetting og sentring av eiendomsutvikling.....	20
2.4.5 Deling av tomt	21
3. Metode og gjennomføring	23
3.1 Forskningsdesign	23
3.2 Metodevalg	23
3.2.1 Hvordan vil de kvalitative og de kvantitative metodene supplere hverandre?	24
3.3 Litteraturstudie	26
3.4 Casestudie	27
3.4.1 Dokumentstudier.....	28
3.4.2 Intervju.....	29
3.4.3 Arealanalyse	31
3.5 Forskningsetikk og kvalitet på innhentet data	38
3.5.1 Forskningsetikk.....	38
3.5.2 Validitet og reliabilitet.....	38
4. Casebeskrivelse	40
4.2 Båndlagte arealressurser	42
4.2.1 Arealkategorier.....	44
5. Caseanalyse og funn	46
5.1 Arealanalyse	46
5.1.1 Beskrivelse	46
5.1.2 Drøfting og funn	49
5.1.3 Konklusjon – arealanalyse.....	57

5.2	Skjulte/båndlagte verdier	58
5.2.1	Beskrivelse	58
5.2.2	Drøfting og funn	59
5.2.3	Konklusjon.....	64
5.3	Bærum kommunes ønsker for utvikling.....	65
5.3.1	Intervju med representanter fra Bærum kommune	66
5.4	Markedsaktørenes oppfatning.....	76
5.4.1	Intervju med eiendomsmeglere.....	76
5.5	Fagetatens vurdering av strålingsfare fra kraftledning	84
5.5.1	Intervju med Statens Strålevern	84
6.	Oppsummering og konklusjon.....	88
6.1	Oppsummering	88
6.2	Konklusjon	91
7.	Avsluttende kommentarer	92
7.1	Anbefaling til videre forskning	92
7.2	Avsluttende refleksjon.....	93
8.	Referanser.....	94
Vedlegg.....		98
	Vedlegg 1: Intervjuguider	
	Vedlegg 2: Tabell, arealanalyse	
	Vedlegg 2.1: Hamang-Brynsveien	
	Vedlegg 2.2: Brynsveien-Gjettum stasjon	
	Vedlegg 2.3: Gjettum stasjon-LNF-område	
	Vedlegg 2.4: LNF-område-Bærum trafostasjon	
	Vedlegg 2.5: Bærum trafostasjon-Hosle	
	Vedlegg 2.6: Hosle-Hagabråten	
	Vedlegg 2.7: Hagabråten-Lysakerelva	
	Vedlegg 2.8: Lysakerelva-Ostedalsveien	
	Vedlegg 2.9: Ostedalsveien-Mærradalen	
	Vedlegg 2.10: Mærradalen-Montebello	
	Vedlegg 3: Tabell, arealanalyse med redusert arealkrav for Bærum kommune	
	Vedlegg 4: Tomtepriser Bærum kommune, BER Verdivurdering AS	

Figur- og tabell-liste

Figur 1: Interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014).....	11
Figur 2: "The role of infrastructure in the stigmatisation of place" (Elliot, 2008).....	14
Figur 3: Kommuneplanprosessen (Miljøverndepartementet, 2012).....	17
Figur 4: Metodetriangulering - kvalitativ tilnærming før en kvantitativ tilnærming (Jacobsen, 2015).....	24
Figur 5: Oppgavens bruk av metodetriangulering.....	25
Figur 6: Illustrasjon av sammenstilte bygningspunkt og eiendommer innenfor en del av analyseområdet.....	33
Figur 7: Utsnitt fra GIS, kraftledningen og arealer regulert til boligbebyggelse.....	36
Figur 8: Ortofoto av kraftledningstraseen gjennom Bærum- og Oslo kommune.....	41
Figur 9: Arealformål, Hamang-Bærum (Statnett v/ Bjørnsrud, 2016).....	43
Figur 10: Arealformål, Bærum-Smestad (Statnett v/ Bjørnsrud, 2016).....	44
Figur 11: Kart over kraftledningen gjennom Bærum- og Oslo kommune, med berørte eiendommer og bygningspunkt (GIS).....	47
Figur 12: Oversiktskart over kraftledningen med deletapper (GIS).....	50
Figur 14: Parkeringsområdet ved Bærum sykehus (Google maps).....	51
Figur 16: Uteområdet ved Gjøttum skole (Google maps).....	52
Figur 17: Fremtidig utviklingsområde ved Gjøttum stasjon (Google maps).....	52
Figur 18: Kraftledning i ytterkant av verneområdet ved Dælivann (Google maps).....	53
Figur 19: Gjøttum til Bærum trafo (KPA, Bærum).....	54
Figur 20: Bærum trafo til kommunegrensen (KPA, Bærum).....	55
Figur 21: Området ved Bærum sykehus, som i dag benyttes til parkering (Gule sider).....	70
Figur 22: Utviklingsområdet på Gjøttum, der kraftledningen deler området i to (Gule sider).....	71
Figur 23: Den fremtidige Franzefossbyen, som i dag opptas av Hamang trafostasjon (Gule sider).....	72
Tabell 1: Teoriområder.....	9
Tabell 2: Søkeord.....	26
Tabell 3: Dokumentanalyse.....	28
Tabell 4: Intervjuobjekter, rolle og arbeidssted.....	29
Tabell 5: Beskrivelser av begreper i GIS.....	31
Tabell 6: Datasett importert i GIS.....	32
Tabell 7: Datasett importert i GIS (2).....	35
Tabell 8 : Antall kvadratmeter regulert til boligbebyggelse i Bærum kommune, som kraftledningen båndlegger.....	59
Tabell 9: Utsnitt av tomtepriser i Bærum kommune, de prissonene som berøres av kraftledningen (Vedlegg 4).....	60
Tabell 10: Estimat på verdien av ledningstraseen over sykehusområdet.....	62
Tabell 11: Eksempler på tomter som er uaktuelle for fradeling (Vedlegg 1).....	63
Tabell 12: Vekting av ulike parameteres innflytelse på boligpris.....	82

1. Innledning

1.1 Endring i energibehov og teknologi

Den grønne trenden i samfunnet berører i stor grad kraft- og energisektoren. Økning i energibehov, ny teknologi og omlegging av energibærere medfører store endringer som igjen påvirker behovet for oppgraderinger i kraftnettet i Norge, spesielt rundt de store befolkningssentrene.

Befolkningsvekst i byer og de sentrale områdene av Norge, på grunn av urbanisering og innvandring, utløser behov for forandring og oppgradering av energiforsyningen rundt de store byene. Miljøkrav og teknologiendringer vil kreve endringer i kraftforsyningen, i tillegg til et generelt behov for oppgradering og utskiftning. Dette kan medføre at det frigjøres områder som tidligere har vært brukt til overføringslinjer, nettstasjoner og lignende, samtidig som det blir behov for å ta i bruk nye områder. I tillegg vil estetikk og publikums generelle krav til visuelt miljø sette krav til utforming av ny infrastruktur.

Utskifting og oppgradering av høyspentledninger, utskiftning av oljefylte høyspentkabler, en fremtidig endring i strømforsyningen i ladestasjoner til el-biler og sterk satsing på jernbane rundt de store byene krever store infrastrukturendringer i el-nettet. Til tross for at forbruket har steget, har det vært investert lite i sentralnettet de siste tjue årene (Energidepartementet, 2012). Flere anlegg nærmer seg den tekniske levealderen på 50-70 år, og kapasiteten på dagens sentralnett i Stor-Oslo ligger opp mot sin maksgrense (Statnett, 2011).

På bakgrunn av det økende behovet for kraft og det aldrende kraftnettet, initierte Statnett i 2010 arbeidet med prosjektet "Nettplan Stor-Oslo". Dette er en strategi for hvordan sentralnettet i Oslo kan utvikles, og innebærer en langsiktig overordnet plan med omlag 30 ulike tiltak (Statnett, 2011). Store deler av sentralnettet i og rundt hovedstaden ble bygget mellom 1950 og 1990, og det er flere av anleggene som nærmer seg utløpet av den tekniske levetiden. Statistisk Sentralbyrå (SSB) anslår at befolkningen i Oslo-området vil øke til rundt 850 000 i 2040 (SSB, 2016), noe som innebærer at Oslo vil være en av de hurtigst voksende byene i Europa. Dette vil igjen påvirke energibehovet i stor grad.

Sentralnettet i Stor-Oslo består hovedsakelig av 300 kV-ledninger, og konseptet for utviklingen vil omfatte en oppgradering til 420 kV-standard. En slik spenningsoppgradering innebærer at 300 kV-ledninger enten bygges om for å kunne operere på 420 kV spenning, eller byttes ut med en helt ny 420 kV ledning (Energidepartementet, 2012). Eksisterende traseer vil hovedsakelig anvendes ved utskiftning. En slik spenningsoppgradering vil gi økt kapasitet, der det nye nettet vil kunne transportere rundt 60 prosent mer strøm enn det gamle nettet (Statnett, 2011). Dette vil igjen medføre at vi i fremtiden kan ha et nett med færre forbindelser, samt omstrukturere nettet noen steder.

Østlandet har høyest forbruk av kraft i hele landet, og Oslo og Akershus har hatt en samlet økning i strømforbruk på 30 prosent siden 1990 (Statnett & Hafslund, 2011). Det produseres imidlertid svært lite kraft i denne delen av landet, hovedtyngden av kraftproduksjonen i Norge foregår på Vestlandet og i Nordland (Energidepartementet, 2012). Oslo og Akershus er derfor helt avhengig av å få tilført kraft fra andre deler av landet via sentralnettet.

Nettplan Stor-Oslo er et langsiktig prosjekt, der flere av tiltakene først vil være ferdigstilt rundt 2030. Eventuell fjerning av ledninger vil kunne skje etter dette. Nedlegging av gamle nettstasjoner og gamle kraftledninger, samt endringer i nett-infrastrukturen, frigjør og endrer arealer som har vært båndlagt til slik infrastruktur. Dette vil påvirke tomte- og eiendomspriser og gir nye muligheter for disponering av frigjorte arealer. De planlagte nye anleggene med et høyere spenningsnivå kan transportere mer strøm på færre ledninger enn dagens anlegg. På sikt kan de gamle kraftledningene rives, og arealer vil frigjøres. Disse arealene kan blant annet benyttes til utvikling av bolig- eller næringsvirksomhet, færre master vil oppta plass i marka og det vil være mindre strømmnett i nærheten av der folk bor (Statnett, 2011).

1.2 Ulike aktører og interesser

Alle endringer i kraftnettet som legger beslag på eller frigjør arealer, vil påvirke eiendomsverdier direkte og indirekte. Det er mange kryssende interesser og hensyn involvert i arealdisponering, spesielt når det gjelder arealbruk til infrastruktur. Ved omlegging eller nedlegging av et ledningsstrek vil det være helt sentralt å ivareta ulike aktørers interesser. Dette kan blant annet være kommunen, statlige myndigheter, vernemyndigheter, miljøvernorganisasjoner, andre særinteresser og befolkningen generelt, både innbyggere, forbrukere og naboer. Det er nærliggende å anta at naboer kan være pådrivere og medspillere for slike omleggingsprosjekter, da det antakelig vil føre til økt tomteverdi i området. På den annen side kan større eiendomsutviklingsprosjekter medføre tap av utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse.

Det er ingen klar sammenheng mellom hvem som bærer kostnadene knyttet til omlegging og valg av løsninger og hvem som har nytte og gevinst ved omdefinering av slike arealer. Alternativ bruk, og derigjennom eiendomsverdi, vil også påvirke omkringliggende arealer og eiendommer, både ut i fra det direkte potensialet og en eventuell estetisk vurdering.

Nedleggelse av kraftledningstraseer over lengre avstander vil som regel involvere flere grunneiere som ikke nødvendigvis har samme ønske og mål for utvikling av sin eiendom. Det er av interesse å belyse det samfunnsmessige- og individuelle potensialet som frigjøres ved omdisponering av tidligere båndlagt areal, og det kan være viktig å tallfeste den innvirkningen infrastruktur har på tomteverdi. De aktuelle aktørene kan ha ulik oppfatning av hva som innvirker på markedets vurdering av en eiendoms attraktivitet, muligheter og derigjennom verdi. Aktørene er for eksempel infrastruktur-eiere, kommunale planmyndigheter og politikere, bedrifts- og privatkunder, eiendomsutviklere og eiendomsmeglere. Alle disse kan ha forskjellig oppfatning og forskjellige mål for sin virksomhet, og vil kunne vurdere fordeler og ulemper ulikt.

Trasévalg og den fremtidige disponering av de frigjorte arealene er av stor interesse for de kommunene som blir berørt. På grunn av byggeforbudsbeltet og avstandskrav til mastene vil det som oftest danne seg et naturlig grøntdrag rundt en kraftledningstrasé, som flere kommuner gjerne ønsker å beholde som et naturlig friområde. Her kan det oppstå en interessekonflikt mellom en eventuell utbygger og kommune dersom kraftledningen rives til fordel for eiendomsutvikling.

I tettbebygde strøk er det vanskelig å få lagt en helt ny trasé, og dersom eksisterende trasé ikke har kapasitet til en oppgradering vil den eneste løsningen være å legge kabler i bakken – enten i

grøft eller i tunnel. For kabelprosjekter vil kostnadene variere stort mellom prosjekter, avhengig av jordsmonn og konstruksjonsvalg. I henhold til (Energidepartementet, 2012) vil en overføringsforbindelse med kabel på 420 kV koste rundt åtte ganger så mye som en luftledning med dagens teknologi. Merkostnadene vil føre til økte nett-tariffer for den enkelte kunde. Samfunnsgevinstene ved jordkabel må derfor veies opp mot de økte kostnadene, eventuelt svekket forsyningssikkerhet og de andre mulige ulempene en kabel vil føre med seg.

Disse spørsmålene har vært utgangspunktet for denne masteroppgaven, der jeg ønsker å ta for meg en kraftledningstrasé som står overfor en slik problemstilling knyttet til nedleggelse.

1.3 Case, problemstilling og forskningsspørsmål

1.3.1 Case

Caset for denne analysen er høyspentledningen "Bærum-Hamang-Smestad", som strekker seg mellom Hamang- og Smestad trafostasjon. Ledningen har i dag en kapasitet på 300 kV, og skal som en del av nettutviklingen i Stor-Oslo oppgraderes til en kapasitet på 420 kV. Statnett arbeider med å utvikle konseptalternativer og gjennomføre de nødvendige utredninger for prosjektet.

1.3.2 Problemstilling

På bakgrunn av det som er beskrevet innledningsvis, er det utarbeidet følgende problemstilling:

Hvilke muligheter ligger i de arealene som er båndlagt av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvilke eiendomsverdier og samfunnsmessige gevinster kan frigjøres ved omdisponering av ledningstraseen?

1.3.3 Forskningsspørsmål

For å belyse og støtte besvarelsen av problemstillingen er det utarbeidet fire forskningsspørsmål.

1. Hvilke arealressurser blir frigjort ved nedleggelse av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvordan kan disse utnyttes?
2. Hva er det økonomiske potensialet i kraftledningstraseen Hamang- Bærum-Smestad, i den delen av traseen som er regulert til boligformål i gjeldende KPA?
3. Hva er kommunens langsiktige interesser ved omdisponering av arealer båndlagt av kraftledningstraseen?
4. Hvordan vurderer markedsaktørene kraftledningers påvirkning på eiendomsverdi?

1.4 Oppgavens avgrensning

Konsekvensene av oppgradering av kraftnettet er et svært omfattende tema, og det er derfor gjort en avgrensning i oppgavens problemstilling. Oppgaven ser på infrastrukturens påvirkning på eiendom og eiendomsverdi fra to ulike perspektiver:

1. Hvilke verdier og nytte kan frigjøres ved nedleggelse av kraftledningen
2. Høyspentledningers påvirkning på eiendomsverdien i nærheten av kraftledningen

Arbeidet med oppgaven er gjennomført i to steg. Første steg var å synliggjøre og tallfeste forskjellige mekanismer som spiller inn på eiendomsverdi i nærhet av høyspentledninger i åpen trasé. Det innebar å kartlegge konkrete og psykologiske effekter som påvirker markedet. Disse er identifisert ved å intervju et utvalg eiendomsmeglere, representanter i kommunen og representanter fra Statnett. Resultatet av intervjuene er systematisert med tanke på å finne ut hvilke vurderingen som ligger til grunn ved fastsettelse av eiendomsverdi, om det er sammenfallende oppfatning blant markedsaktørene samt hvilken innvirkning og motsetningsforhold fakta har i forhold til oppfatning og psykologiske effekter. Denne oppgaven har fokusert på hvilke faktorer som påvirker boligeiendom, og verdifastsettelse av næringsseiendom har derfor ikke blitt vurdert.

Neste steg ble å se hvilke skjulte kostnader og verdier som er bundet opp i kraftledningstraseen, ut fra et samfunnsperspektiv. Dette er av spesiell interesse i press-områder og tettbebygde strøk, som Bærum og Oslo, der tilgangen på byggegrunn er høyt etterspurt. En vurdering av hvilke verdier og kostnader som er "bundet" av denne infrastrukturen kan danne grunnlag for å kartlegge overordnede samfunnsøkonomiske verdier ved valg av fremtidige trasévalg og løsninger.

Det har ikke blitt gjennomført en grundig egnethetsanalyse av hver enkelt eiendom som blir berørt av kraftledningen, og mulighet for fradeling og utvikling av eiendommer er derfor kun teoretiske tall. En slik analyse ble vurdert til å være for omfattende for denne oppgaven.

1.5 Oppgavens struktur

Den logiske sammenhengen mellom de ulike delene i oppgaven synliggjøres gjennom en tydelig og klar struktur (Olsson, 2011). I en prosjektoppgave er innholdet som regel delt opp i flere hovedkapitler med tilhørende underkapitler. Denne masteroppgaven er delt inn i syv hovedkapitler med påfølgende underkapitler.

Kapittel 1: Innledning

Introduksjonskapittelet kartlegger bakgrunnen for oppgaven og grunnlag for videre arbeid. Kapittelet gir en redegjørelse av behovet for å belyse spørsmålene oppgaven omhandler, tema og problemstilling.

Kapittel 2: Teori

Formålet med kapittel 2 er å gi en overordnet tilnærming til temaet, der tidligere forskning på området presenteres. Denne teorien presenteres etter en grundig gjennomført litteraturstudie.

Kapittel 3: Metode og gjennomføring

Metodekapittelet presenterer hvilke metoder som er benyttet for å innhente informasjon, samt en vurdering av styrker og svakheter ved disse. En vurdering av anvendte metoder bidrar til økt bevissthet rundt kvalitetssikring av arbeidet, i tillegg til å gjøre oppgaven mer etterprøvable.

Kapittel 4: Casebeskrivelse

Det presenteres et case som danner utgangspunktet for forskningen.

Kapittel 5: Caseanalyse og funn

I dette kapittelet blir innhentede data bearbeidet og presentert. Det omfatter både funnene fra den kvantitative analysen og de kvalitative dybdeintervjuene.

Oppgaven inneholder deltemaer, som følger av forskningsspørsmålene. Det er valgt en struktur for oppgaven, der det for hvert deltema gis en beskrivelse av resultater og funn, med tilhørende drøfting og delkonklusjon. Denne strukturen anses som mest fornuftig for å gjøre oppgaven mest mulig leservennlig.

Kapittel 6: Konklusjon

Drøftingene og delkonklusjonene vil i dette kapitlet knyttes opp mot problemstillingen og de spørsmål oppgaven skal belyse.

Kapittel 7: Avsluttende kommentarer

Til slutt vil de tanker og refleksjoner som er gjort underveis i arbeidet presenteres, samt et forslag til videre arbeid.

2. Teori

Dette kapittelet tar for seg relevant teori for tilnærming til problemstillingen. Anvendt teori omhandler eiendomsutvikling, prisdannelse i eiendomsmarkedet, infrastrukturens eksternaliteter og båndlegging av areal. Med utgangspunkt i problemstillingen vil hovedfokuset ligge på prisdannelse og infrastruktur.

Teoriområder

1. Eiendomsutvikling
2. Prisdannelse i eiendomsmarkedet
3. Kraftledningers påvirkning på mennesker og tomteverdier
4. Båndlegging av areal

Tabell 1: Teoriområder

1. Det er ønskelig å avdekke hvilke muligheter og begrensninger som foreligger når en kraftledning legges ned. Det er sentralt å se på hvilken prosess som må gjennomgås og hvordan ulike aktører påvirker økonomiske og samfunnsmessige forhold.

2. For å kunne isolere virkningen på endret eiendomspris som følge av nedleggelse av høyspentanlegg, er det nødvendig å se på det totale bildet av hva som påvirker eiendomspriser. Det er ønskelig å identifisere en modell for verdsettelse av eiendommer, både påvirket og upåvirket av kraftledninger, for så å kartlegge differansen.

3. For å kunne avdekke den samfunnsmessige gevinsten ved omdisponering av arealer avsatt til høyspentledninger, er det aktuelt å se på de negative effektene som åpne kraftledningstraseer har på omgivelsene.

4. Både lovverk og offentlige planer danner de formelle rammene for ethvert eiendomsutviklingsprosjekt. Ved omdisponering av arealer må alle prosjekter forholde seg til gjeldende kommune- og reguleringsplan. Et overordnet ønske om å beholde tur-og grøntdrag i byer og tettsteder kan bidra til kommunenes interesse for å beholde de naturlige grøntlungene som danner seg rundt en kraftledning. Dersom anlegget rives – vil kommunen godta en eiendomsutvikling eller vil de ønske å bevare grøntdragene? Fortettingsstrategier og regler rundt deling av tomter vil også være relevant for denne masteroppgaven.

2.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling defineres som "å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning" (Leikvam & Olsson, 2014, p. 16). Definisjonen illustrerer at eiendomsutvikling er en dynamisk prosess der det arealet som endres fører til en økonomisk- eller samfunnsmessig verdiøkning. Verdiøkningen kan skje gjennom utviklingen av et fysisk byggverk/ ombygging av eksisterende byggverk, konseptutvikling eller planutvikling knyttet til et areal (Leikvam & Olsson, 2014).

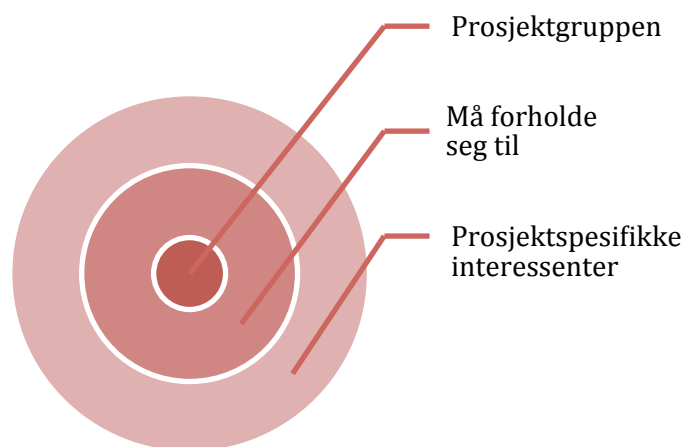
Proessen i eiendomsutvikling deles inn i flere faser. Medal (2004), henvist i Leikvam and Olsson (2014), presenterer følgende faser for prosessen:

- **Idé**
- **Tomtesøk**
- **Mulighetsstudier, konsept**
- **Kalkyler**
- **Strategisk planlegging**
- **Myndighetskontakt**
- Rammeavklaring
- Forhandlinger/ avtaleinngåelser
- Planlegging/ regulering
- Prosjektering
- Markedsføring/ salg
- Bygging
- Ferdigstillelse og forvaltning

Eiendomsutvikling er en iterativ prosess, og én fase er ikke nødt til å være ferdigstilt før neste fase påbegynnes (Leikvam & Olsson, 2014). De uthevede fasene i prosessen listet over representerer noen av forholdene i et prosjekts tidligfase, og det er disse områdene som er relevant for denne masteroppgaven.

Flere aktører og interessenter vil være involvert i et eiendomsutviklingsprosjekt, avhengig av prosjektets omfang og størrelse. Leikvam and Olsson (2014) presenterer en tredeling av interessenter. I senter står eiendomsutvikler og prosjektteamet. Beveger en seg utover i ringen, finner en gruppen av aktører som prosjektet er nødt til å forholde seg til, som blant annet samferdselsaktører, forsvaret, stat og kommune. Den ytterste gruppen representerer

interessenter som varierer fra prosjekt til prosjekt, som naboer, foreninger og andre interessegrupper. Forholdet mellom prosjektet og omgivelsene er illustrert i *figur 1*.



Figur 1: Interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014)

2.2 Prisdannelse i eiendomsmarkedet

Eiendomsmarkedet er et frikonkurransemarked der tilbudssiden reguleres og styres av blant annet konsesjonsloven, private aktører, kommuneplaner og private- og statlige tomteeiere. Etterspørselssiden påvirkes av totalbildet av kjøpere, leietakere og investorer, som er en blanding av private-, offentlige- og bedriftsaktører. Verdifastsettelse av næringseiendom og boligeiendom følger ulike metodikk. I denne oppgaven ligger hovedfokuset på boligeiendom. Nedenfor presenteres derfor det teoretiske grunnlaget for verdivurdering av boligeiendom.

2.2.1 Boligeiendom

Ved verdivurdering av boligeiendom er det flere mekanismer som trår i kraft. Privatkunder i boligmarkedet vurderer sjelden boligen kun som et investeringsobjekt, men legger også vekt på kvaliteter som bomiljø, arbeidsreise og sosial infrastruktur. Sett i et rent forbruksperspektiv styres de økonomiske vurderinger hovedsakelig av rentenivå, egenkapital og inntekt.

Regresjonsanalyse er et av de viktigste verktøyene for å gjennomføre eiendomsanalyser (Brooks & Tsolacos, 2010). Ved hjelp av regresjonsanalyser kan en si noe om hvordan én avhengig variabel påvirkes av flere uavhengige variabler. Da det er flere variabler som påvirker eiendomspris, blir en nødt til å benytte multippel regresjon, der de uavhengige variablene representerer ulike karakteristika ved eiendommen. I henhold til Brooks and Tsolacos (2010) vil disse uavhengige variablene utgjøre grunnlaget for den avhengige variabelen - salgsprisen. Ved verdivurdering av boligeiendommer kan modellen "hedonic pricing" benyttes for å verdsette real aktiva, herunder blant annet eiendom og bolig (Allen, 2012).

Rosen (1974) definerer "hedonisk hypotese" ved at produkter er verdsatt etter sine nyttebærende attributter eller karakteristika. "Hedonic pricing" benyttes som et verktøy for å vurdere faktorer som kan påvirke boligprisene og til å forutsi fremtidige boligpriser ved hjelp av disse faktorene (Allen, 2012). Utfordringen ved "hedonic pricing" er å velge ut de kriteriene som har betydning for eiendomsverdien. Her må man ta stilling til hvilke kriterier man antar vil gi utslag på boligprisen, som for eksempel beliggenhet, utsikt, balkong og lignende.

2.3 Infrastrukturens påvirkning på mennesker

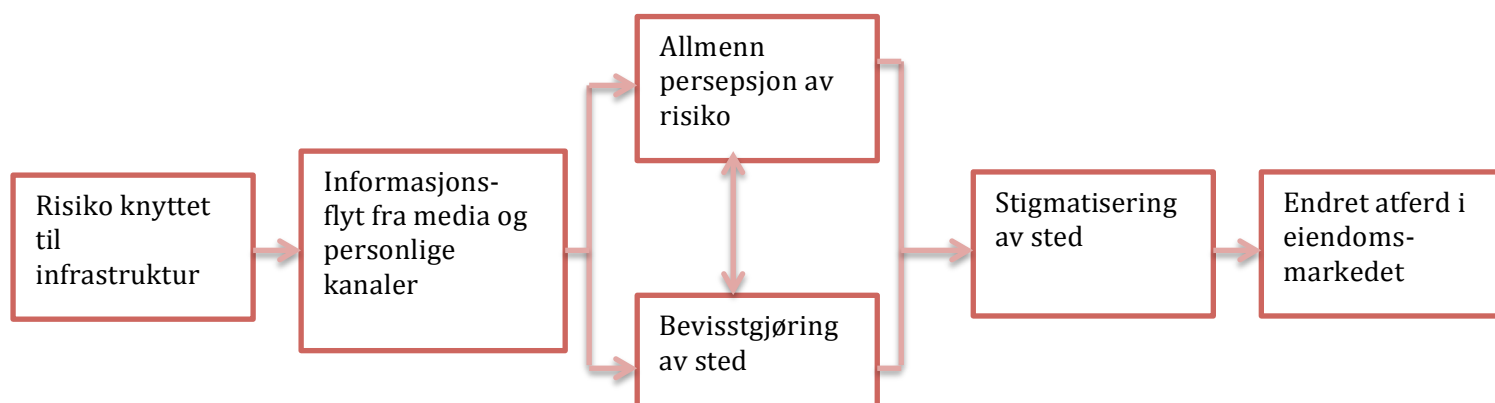
Folks iboende frykt for og skepsis til stråling fra høyspentledninger vil påvirke eiendomsverdier og må også tas i betraktning når eiendommene skal takseres. Folk kan oppfatte det som risikofylt å bo i nærheten av høyspentledninger, koblingsstasjoner, kjemisk industri, gassanlegg osv. Dette medfører at risiko er en faktor som må tas inn i vurderingen av hva som påvirker eiendomsverdier.

2.3.1 Risikopersepsjon

I sin analyse av infrastrukturens påvirkning på eiendomsverdi, skiller Elliott (2008) mellom risikoevaluering og risikopersepsjon. Risikoevaluering er en faglig vurdering av den tekniske faren knyttet til høyspentanlegg, mens risikopersepsjon er den ikke-faglige, intuitive vurderingen og subjektive oppfatningen av fare. Det skilles med andre ord mellom reelle og psykologiske effekter. Når det gjelder eiendomspriser, fastsettes ikke denne kun av eiendommens faktiske nytte, men også av kjøpers og selgers oppfatning av eiendommens attraktivitet, herunder miljø og teknisk risiko knyttet til denne. På bakgrunn av dette kan det hevdes at eiendomspriser er tolket og konstruert av markedsaktørene, og en fastsetting av pris vil innebære å forutsi hvordan folk til enhver tid oppfører seg i markedet og sosiale sammenhenger (Elliott, 2008).

Boligeiendom er en investering i like stor grad som det er et konsumgode, og vil i følge Elliott (2008) være spesielt utsatt for sosioøkonomiske forhold. Dersom området blir oppfattet som stigmatisert, vil det være en fare for nedgang i fremtidig eiendomsverdi. Dette referer Elliott (2008) til som *verdiforringelse*.

Figur 2 viser infrastrukturens rolle med hensyn til stigmatiseringen av et område. Modellen illustrerer at den opplevde risikoen ved stedet, som følge av teknologiske farer, resulterer i atferdsendringer i eiendomsmarkedet. Videre tydeliggjør modellen at sosial forsterkning og bevisstgjøring av slike farer endrer identiteten til det omkringliggende området rundt "farestedet". Medieoppslag om et område, kombinert med folks risikopersepsjon, gjør at folk danner seg et negativt bilde av stedet. På denne måten blir infrastrukturen oppfattet som årsaken til devaluering av eiendomsverdi.



Figur 2: "The role of infrastructure in the stigmatisation of place" (Elliot, 2008)

2.3.2 Påvirkning på tomteverdier

I følge Elliott (2008) kan høyspentledningers direkte påvirkning på eiendomsverdier forklares ut fra tre hovedområder; det elektromagnetiske feltet (EMF), estetikk og "engineering".

Interesseområdene på disse arenaene er henholdsvis helse, visuell påvirkning og støy. Ifølge Delaney and Timmons (1992) er det det estetiske aspektet knyttet til kraftledninger som utgjør hovedårsaken til den reduserte eiendomsverdien, til tross for at det er redselen for den potensielle negative helseeffekten som er den mest omtalte eksternaliteten. Også ifølge Energidepartementet (2012) er det de visuelle virkningene som skaper størst engasjement ved nyetablering av en kraftledning. Etter det visuelle aspektet følger bekymring for helseskader, støy og sikkerhet.

Charles Delaney og Douglas Timmons publiserte i 1992 en artikkel der de analyserte en spørreundersøkelse gjennomført på ulike takstmenn. Hensikten med undersøkelsen var å avdekke om markedsverdien på eiendommer i nærhet av kraftledninger var betydelig lavere enn markedsverdien på sammenlignbare eiendommer som ikke ble påvirket av kraftledninger. Resultatene var tydelige – markedsverdi på boligeiendom kan bli påvirket av nærhet til høyspentledninger. 84 % av takstmennene som hadde erfaring fra taksering av slike eiendommer mente at nærhet til kraftledninger reduserte eiendomsverdien, og at disse eiendommene ble solgt med en redusert verdi på gjennomsnittlig 10,03% (Delaney & Timmons, 1992). Takstmenn som ikke hadde erfaring med taksering av slike eiendommer mente at den negative virkningen av

kraftledninger ville være enda større, og at eiendommenes verdi ville reduseres med gjennomsnittlig 11,93 %.

Et av spørsmålene undersøkelsen ønsket å besvare, var om kraftledninger utløste ulik verdiforringelse på dyre og mindre dyre eiendommer. Resultatene indikerte at kraftledninger kan påvirke visse eiendommer og andre ikke i det hele tatt – effekten er en funksjon av den relative prisen på eiendommen som blir taksert. Om dyre, attraktive eiendommer blir påvirket av kraftledninger i større grad enn ”billigere” eiendommer, eller omvendt, var det stor uenighet om blant takstmennene.

2.4 Båndlegging av utnyttelse

Eiendomsforhold i Norge bygger på privat eiendomsrett, men det er allikevel helt nødvendig at kommune og stat i bred utstrekning må kunne råde over eller disponere fast eiendom (Falkanger, 2011). For å ivareta samfunnets interesser, må det i følge Falkanger (2011) avsettes arealer til offentlige formål og det må sikres arealer som gir muligheter for rekreasjon. Videre må det tilrettelegges for en helhetlig områdeutvikling, som vil kunne bidra til gode oppholdssteder.

Både lovgivning og kommunale planer setter grenser for eiendomsretten og arealutnyttelse. Spesielt Plan- og bygningsloven (pbl.) sine bestemmelser vil legge føringer for og innskrenke eiendomsretten (Falkanger, 2011). Når det gjelder etablering av infrastruktur, som blant annet jernbane, vei, vann og avløp og kraftledninger, er disse tiltakene nødt til å følge de til en hver tid gjeldende planer og lovverk.

2.4.1 Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven skal ivareta samfunnets interesser og forvalte samfunnets arealressurser. Formålsparagrafen til Plan- og bygningsloven (§ 1-1) presenterer overordnede hensyn som skal ivaretas, som blant annet bærekraftig utvikling, en samordnet utviklingsstrategi, samt sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser. Pbl. § 3-1 understreker det sentrale formålet om en samordnet samfunnsutvikling, der nasjonale, regionale og kommunale interesser skal bygge på et felles gjennomføringsgrunnlag.

Når det kommer til oppføring og regulering av anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi, er ikke dette underlagt reglene i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 1-3. Elektriske anlegg omfatter blant annet kraftledninger, jordkabler, nettstasjoner, kraftstasjoner og tilsvarende anlegg (Tyrén, 2004). Forutsatt at anleggene har gjennomgått konsesjonsbehandling etter Energiloven, er elektriske anlegg unntatt fra de fleste av pbl. sine plan- og byggesaksbestemmelser. Dette medfører at slike anlegg kan oppføres uavhengig av planstatus. Kapittel 2 og 14 vil imidlertid gjelde også for slike tiltak, jf. pbl. § 1-3, andre ledd. Kapitelene omfatter regler om henholdsvis kartgrunnlag og stadfestet informasjon, og krav til konsekvensutredning. I henhold til pbl. § 14-1, første ledd, stilles det krav til konsekvensutredning for tiltak etter annen lovgivning som "kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn". Det er derfor naturlig at oppføring av elektriske anlegg utløser krav til konsekvensutredning.

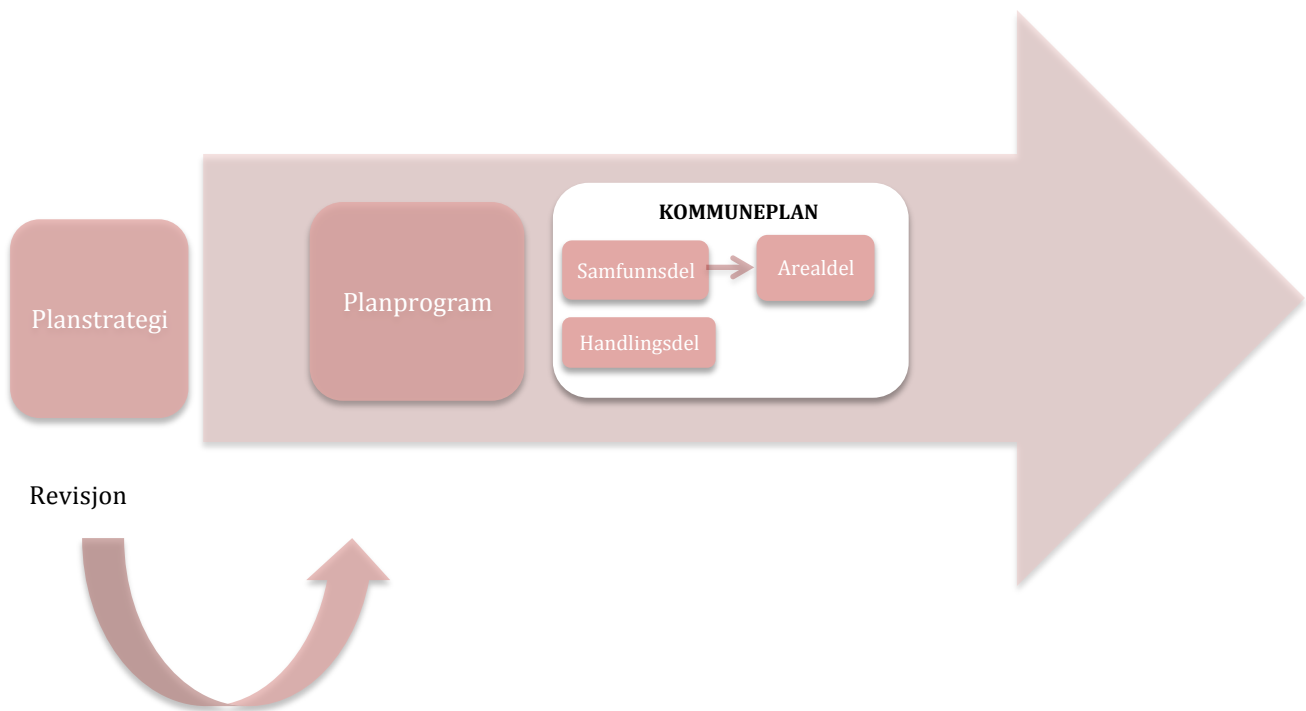
Energiloven

Ved oppføring og drift av elektriske anlegg, skal det søkes konsesjon etter Energiloven (enl.). Alle nye anlegg som faller inn under enl. § 3-1 er konsesjonspliktige, og de tiltak som får innvilget konsesjon etter denne paragrafen trenger ikke forholde seg til byggesaksreglene i pbl. Elektriske anlegg som faller utenom grensen for konsesjonsplikt må imidlertid behandles etter pbl. Gjennom Energilovforskriften har departementet satt en generell spenningsgrense for konsesjonsplikt på 1 kV vekselstrøm (Lovdata, 2015). Konsesjonsplikt vil derfor alltid gjelde for kraftledninger i sentral- og regionalnettet i Norge, som overfører strøm på 33 kV– 420 kV.

Tiltak som omfatter en endring i spenningsnivå, mastespesifikasjoner eller ny arealbruk er også konsesjonspliktige (Norges vassdrags- og energidirektorat, 2013). Norges Vassdrag- og energidirektorat (NVE) er den instansen som behandler og avgjør konsesjonssøknaden. Det kan også søkes om ekspropriasjon etter Oregningslova, enten som en kombinert konsesjons- og ekspropriasjonssøknad eller som en separat søknad, og behandles av NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat, 2013).

2.4.2 Kommunale planer

Alle kommuner skal ha en kommuneplan, jf. pbl. § 11-1, som fungerer som et overordnet styringsdokument og gir rammer for arealbruken i kommunen (Regjeringen, 2009). Det kan også utarbeides kommunedelplaner for mindre arealer i kommunen. Delplanene er mer detaljerte og kan gjelde for et sentrumsområde, friområde eller lignende. Kommuneplanen omfatter en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige delen tar for seg mål for utviklingen i kommunen, og resulterer i en samfunnsdel og en arealdel (Miljøverndepartementet, 2012). Den kortsiktige delen av kommuneplanen innebærer en handlingsdel som avgjør hvordan planen skal følges opp de neste fire årene eller mer, jf. pbl. § 11-1, fjerde ledd.



Figur 3: Kommuneplanprosessen (Miljøverndepartementet, 2012)

Kommuneplanens samfunnsdel

Det følger av pbl. § 11-2 at samfunnsdelen skal omfatte langsiktige mål og strategier for kommunen som helhet og kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen klargjør hvilke satsningsområder for utvikling kommunen skal vektlegge, hvilke konkrete prioriteringer som skal gjøres og bidrar til en bedre helhetsløsning for arealbruk (Miljøverndepartementet, 2012).

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom samfunnsutvikling, behov for vern og utbygging og fremtidig arealbruk (Miljøverndepartementet, 2009), og består av et plankart med tilhørende planbeskrivelser og bestemmelser. Arealdelen tar utgangspunkt i de prioriteringer som er konkretisert i samfunnsdelen, for eksempel når det gjelder valg av infrastruktur. Kommuneplanen vedtas i kommunestyret etter en omfattende planprosess, og kan ikke påklages etter vedtak (Leikvam & Olsson, 2014).

Reguleringsplan

En reguleringsplan er det formelle grunnlaget for å få tillatelse til å bygge, og den består av et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1, første ledd. Loven presiserer videre at det skal foreligge en reguleringsplan for alle "større" bygnings- og anleggstiltak. Det skal også utarbeides en reguleringsplan for de områder det er fastlagt i kommuneplanens arealdel at skal ha en reguleringsplan før byggetiltak, eller når kommunen finner behov for det., jf. pbl. § 12-1, andre ledd.

Reguleringsplanen er kommunens hovedredskap for å avklare arealbruk i større områder, i en mer detaljert grad enn det som fremkommer av kommuneplanen. Videre er reguleringsplanen hovedgrunnlaget for ekspropriasjon, der dette er nødvendig for å realisere ønsket utvikling (Miljøverndepartementet, 2011).

Loven deler reguleringsplanen inn i to typer; områderegulering og detaljregulering. I planutforming er de to plantypene i prinsippet like. Forskjellen er at områderegulering først og fremst brukes der det er behov for mer detaljerte og bindende områdevisse avklaringer av arealbruken enn det som ligger i kommuneplanens arealdel, mens detaljreguleringen i større grad brukes for å forberede prosjekter (Miljøverndepartementet, 2011).

Områdeplanen blir primært utarbeidet av kommunen og vedtatt i kommunestyret. I følge Miljøverndepartementet (2011) kan kommunene overlate utarbeidelse av planen til private aktører eller andre myndigheter, men den skal alltid utarbeides etter kommunens fastsatte rammer. Detaljreguleringen gjelder som regel for mindre områder, ofte enkelteiendommer. Ifølge Leikvam og Olsson (2014), skal en detaljplan fremme tiltak som bygger på kommuneplanens arealdel eller områdeplanen. Planen utarbeides primært av private aktører, men skal behandles og vedtas i kommunestyret.

2.4.3 Grøntdrag i by- og tettsteder

Plan- og bygningsloven har i § 11-7, arealformål i kommuneplanens arealdel, definert grønnstruktur som et av hovedområdene i arealplanlegging. Ifølge Miljøverndepartementet (2014) er intensjonen bak satsingsområdet at planlegging av grønnstruktur skal ha en juridisk forankring og gjennomslagskraft ved styring av arealbruk. For å oppnå gjennomgående og sammenhengende grønne områder er det viktig å fastlegge hovedstrukturene på et kommuneplannivå (Miljøverndepartementet, 2014).

Stortingsmelding nr. 18 (Miljøverndepartementet, 2016) uttaler at det fortsatt er en satsing på det enkle og hverdagslige friluftslivet. Ifølge (Miljøverndepartementet, 2016) er hovedmålsettingen for friluftspolitikken at flest mulig utøver friluftsliv på jevnlig basis, noe som medfører en satsing på nærmiljøet og friluftsområder i byer og tettsteder. I de kommende årene vil regjeringen derfor vektlegge utviklingen av sti- og løypenett i byer og tettsteder, slik at friluftslivet er tilgjengelig for alle (Miljøverndepartementet, 2016, p. 59). For at det skal være enkelt og attraktivt for folk flest å utøve friluftsliv, er det viktig å ha kunnskap om hvordan folk bruker områdene og hvilke kvaliteter som verdsettes (Miljøverndepartementet, 2014).

Grønnstruktur blir delt inn i følgende underformål; naturområder, turdrag, parker og friområder, jf. pbl. § 11-7, andre ledd. I henhold til (Miljøverndepartementet, 2014) kan turdrag defineres som *"sammenhengende grønnstruktur i byggesonen med tursti- og evt. -løypesammenhenger som gir muligheter for sammenhengende turer i naturomgivelser. De kan binde sammen parker, friområder og naturområder og gi forbindelser til marka-områder, mot strandsonen osv."* Et slikt turdrag bør ikke være smalere enn 30 meter.

2.4.4 Fortetting og sentrering av eiendomsutvikling

I dagens kommuneplaner etterstrebtes det, i langt større grad enn før, å bygge på arealer innenfor eller inntil allerede utbygde områder (Fiskaa, 2014). I sentrale strøk skjer det ved oppdeling og utleie i den eksisterende bygningsmassen, gjerne med sikte på studenter og unge. Utenfor sentrum er innfylling og villafortetting fremtredende, gjerne innenfor familien (Fiskaa, 2014).

Fortetting har blitt en aktuell utviklingsstrategi for de fleste kommuner de siste årene. På lik linje med et større fokus på andre miljøvennlige løsninger, blir fortetting nå brukt som et virkemiddel for bærekraftig utvikling i kommuneplanen. Tanken bak fortetting i byområder er å hindre byspredningen, redusere arealbruken og transportbehovet, samt å utnytte eksisterende infrastruktur ved ny utbygging (Fiskaa, 2014). På denne måten kan fortetting bidra til en bærekraftig byutvikling, som ifølge *Regional planlegging og arealpolitikk* (Miljøverndepartementet, 1997) er den viktigste grunnen til å satse på fortetting som strategi.

Den største utfordringen med fortetting er nedbygging av grønne lunger og rekreasjonsområder, som igjen kan resultere i redusert bokvalitet. I tillegg kan fortetting forstyrre tettstedets særpreget og landskapstrekk (Miljøverndepartementet, 1997). Siden det er kommuneplanen som i all hovedsak disponerer arealbruken, er det viktig at kommunene sikrer og ivaretar grønnstrukturen gjennom arealplanlegging.

Poenget med fortetting er å utnytte tomteareal mer effektivt, og forstås ofte som fysisk fortetting av boligbebyggelse (Fiskaa, 2014). Fortetting kan foregå på ulike måter, en kan bygge ut ledige tomter, fradele tomter for utvikling eller påbygg/ tilbygg av eksisterende bebyggelse. Videre kan det dreie seg om knutepunkts-fortetting, det vil si fortetting langs trasé for kollektivtrafikk.

Fortetting gjennom deling av enkelttomter skjer ofte i halvsentrale villaområder. Dersom slike løsninger griper inn i eksisterende eiendomsstruktur kan det være vanskelig å få søknaden godkjent (Fiskaa, 2014). Et problem kan ofte også være at naboer ikke aksepterer planene, da oppføring av nye bygninger kan innvirke på i utsikt- og solforhold.

2.4.5 Deling av tomt

I henhold til pbl. § 12-1, tredje ledd, stilles det krav til reguleringsplan ved gjennomføring av ”større bygg- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn”. Dersom en ønsker å fradele en ny grunneiendom, uten å omregulere formålet, vil det ikke stilles krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan. Det må imidlertid søkes om tillatelse til fradeling fra kommunen etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m. Fradelingen kan ikke stride med gjeldende arealplan, jf. pbl. § 26-1. En slik tomtedeling må videre tilfredsstillende de kravene til byggetomt som fremgår av pbl. kapittel 28. Disse omfatter blant annet krav til avkjørsel, tilknytning av vann- og avløp, miljøforhold og byggegrunn. Dersom disse kravene ikke er oppfylt, er en delingstillatelse betinget av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

En søknad om fradeling av tomt kan kun fremmes av hjemmelshaver til eiendommen, personer som gjennom rettskraftig dom er kjent som eier til den delen av eiendommen som ønskes fradelt og personer som har innløst festegrunn etter lov om tomtefeste, jf. Matrikkellova § 9. Dersom en eiendom er seksjonert, og dermed består av mange eiere, må alle sameiere samtykke i søknaden. Det kan derfor være vanskeligere å skille ut tomt(er) for utvikling i et sameie enn det vil være for eiendommer med få private grunneiere.

Utover loven stiller de gjeldende kommuneplanene og delplanene krav til forhold som må være på plass for at delingssøknaden skal godkjennes, som blant annet plassering av tomt, topografi, atkomstforhold, uteoppholdsareal og forhold til nærområdets bebyggelsesstruktur. En tillatelse til tomtedeling innebærer automatisk en prinsippgodkjenning for å bygge på tomten. En sentral vurdering ved godkjenning av delingssøknaden er derfor å avklare tomtens bebyggelighet.

3. Metode og gjennomføring

Dette kapittelet redegjør for valg av metode og forskningsdesign knyttet til denne masteroppgaven. Deretter vil eventuelle problemstillinger rundt forskningsetikk vurderes, i tillegg til oppgavens validitet og reliabilitet.

3.1 Forskningsdesign

Tidlig i forskningsprosessen må det tas stilling til hva som skal undersøkes, hvem som skal delta i undersøkelsen, samt hvordan undersøkelsen skal gjennomføres (Johannessen, Christoffersen, & Tuft, 2016). Ifølge Jacobsen (2015) vil ulike problemstillinger ha behov for ulike forskningsdesign. I metodelitteraturen skilles det mellom kvalitative og kvantitative metoder (Johannessen et al., 2016). Dette er to forskjellige, men likestilte, måter å samle informasjon på og kombineres gjerne i et forskningsprosjekt. Hvilken metode som egner seg avhenger av hva slags informasjon som skal innhentes (Jacobsen, 2015). I denne oppgaven er det samlet inn en kombinasjon av kvalitative og kvantitative data gjennom intervjuer, dokumentanalyser og detaljerte arealanalyser.

Ved valg av forskningsdesign ble det tatt stilling til om undersøkelsen skulle være ekstensiv eller intensiv, det vil si om oppgaven skulle gå i bredden eller i dybden. I denne oppgaven er det benyttet et intensivt design, som er velegnet til å belyse problemstillinger der en dykker dypt og forsøker å kartlegge forholdet mellom individ og kontekst (Jacobsen, 2015).

Undersøkelsesmetoden passer godt til et casesdesign, der det innhentes mye informasjon om ett eller flere case gjennom detaljert og omfattende datainnsamling (Johannessen et al., 2016).

3.2 Metodevalg

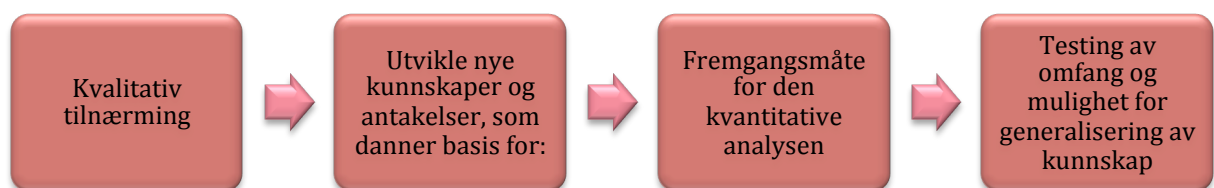
Gjennom kvalitativ metode ønsker en å forstå eller beskrive hvordan mennesker oppfatter en gitt situasjon (Johannessen et al., 2016). Hovedtyngden i den kvalitative metoden ligger i helhetsforståelsen (Olsson, 2011). En konsentrerer seg om få studieobjekter, og å få avdekket mest mulig variert informasjon om disse. Mens kvalitativ forskning avdekker hvorfor noe skjer, søker kvantitativ analyse å avdekke *at* noe skjer. Kvantitativ metode kjennetegnes ved formaliserte prosedyrer for innsamling og analyse av data, og det er utviklet spesielle prosedyrer for analyse (Johannessen et al. 2016). Det samles gjerne inn en stor mengde tallmateriale for å kunne lese sammenhenger, tendenser og for å tolke utbredelsen av oppfatninger og holdninger. Å tilnærme seg problemstillingen med bruk av flere forskjellige metoder kalles

”metodetriangulering” (Olsson, 2016). Dersom de kvalitative og de kvantitative metodene utfyller hverandre, kan en slik tilnærming føre til mer fullstendige data og mer detaljert kunnskap. Med dette som utgangspunkt ble det valgt å benytte en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ tilnærming.

3.2.1 Hvordan vil de kvalitative og de kvantitative metodene supplere hverandre?

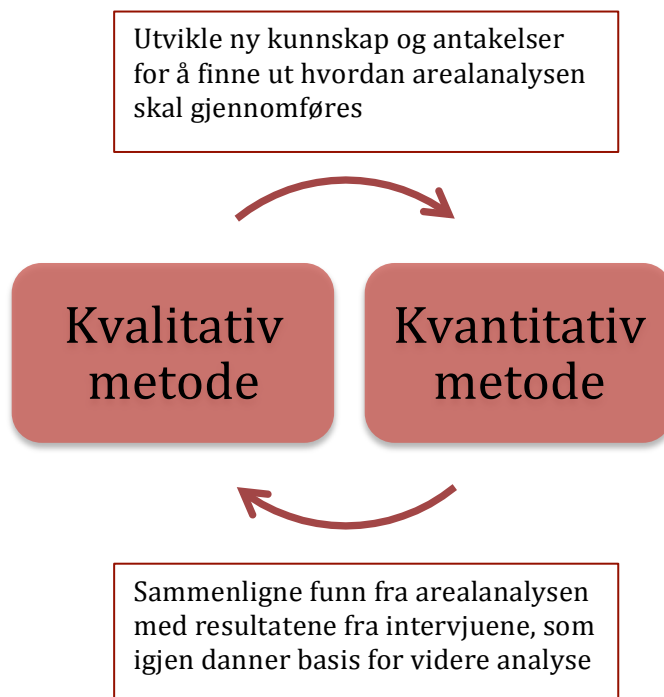
Det er vanlig å ta i bruk både kvalitative og kvantitative metoder for å løse en problemstilling. De kvalitative metodene kan være behjelpelig for å forstå tallene som er innhentet med kvantitativ metode, og motsatt kan de kvantitative metodene underbygge resultatene fra de kvalitative analysene (Olsson, 2011). Denne type metodetriangulering kan kompensere for eventuelle svakheter i de anvendte metodene.

Kvantitativ metode egner seg best når vi har god forhåndskjennskap til det temaet vi undersøker, og når problemstillingen er relativt klar (Jacobsen, 2015). Dersom en innledningsvis ikke har klar innsikt og forståelse av temaet, er det en god idé å begynne casestudiet med intervjuer etterfulgt av kvantitative analyser av data. Hensikten med intervjuene kan blant annet være å orientere seg om aktuelle typer data som kan belyse problemstillingen (Olsson, 2011). *Figur 4* nedenfor illustrerer hvordan kvalitative tilnærminger kan utvikle ny kunnskap og antakelser før gjennomføring av den kvantitative metoden.



Figur 4: Metodetriangulering - kvalitativ tilnærming før en kvantitativ tilnærming (Jacobsen, 2015)

I dette casestudiet ble både kvalitative og kvantitative data samlet inn og sammenlignet opp mot hverandre. Kvalitativ metode ble benyttet innledningsvis, gjennom flere dybdeintervjuer med relevante aktører. Ny kunnskap og forståelse av parametere som påvirker eiendomsmarkedet dannet basis for den kvantitative metoden, som var en arealanalyse i programmene Eiendomsinfo og Geografisk Informasjonssystem (GIS). *Figur 5* illustrerer hvordan metodetriangulering ble brukt i denne masteroppgaven.



Figur 5: Oppgavens bruk av metodetriangulering

Resultatene fra den kvalitative metoden ble brukt underveis i hele oppgaven, for å fremskaffe utfyllende informasjon og oppfatninger som kunne støtte og utdype funnene i de kvantitative analysene.

3.3 Litteraturstudie

Forskningsprosjektet startet med en gjennomgang av tilgjengelig litteratur, som dannet en viktig base for den teori og funn som oppgaven bygger på. Det var nyttig å undersøke hva slags forskning som finnes rundt kraftledningers påvirkning på eiendomsverdi før egne undersøkelser ble iverksatt.

For å kartlegge hvilken teori og aktuelle metoder som kunne benyttes, ble det gjennomført samtaler med kontaktpersoner i Statnett og private utbyggere for å få en bedre forståelse av tema og en utvidet begrepsforståelse. Dette gjorde det enklere å finne relevante artikler og andre publikasjoner. På grunnlag av teorikartleggingen ble det valgt ut fire teoriområder, ref. kapittel 2. I tabellen nedenfor er områdene med tilhørende søkeord presentert.

Teoriområder	Søkeord
Eiendomsutvikling	Eiendomsutvikling teori
Prising av eiendommer	Real estate modellering, Verdivurdering av eiendom, Hedonic pricing, Prising av boligeiendom, Regresjonsanalyser
Infrastrukturens påvirkning	Impact of infrastructure on property value
Båndlegging av arealer	Kommuneplan, Reguleringsplan, Grøntdrag i byer og tettsteder

Tabell 2: Søkeord

Det er viktig å være kritisk til den informasjonen som innhentes, spesielt det som finnes på internett (Olsson, 2011). De databasene som ble valgt for innhenting av relevante tidsskrifter og artikler var derfor hovedsakelig Oria, Bibsys og Google Scholar. Søkemotorene ble valgt for å fremskaffe vitenskapelig litteratur og trykte/elektroniske samlinger fra Universitetsbiblioteket og Norske fagbibliotek. I følge Olsson (2011) vil bruk av slike databaser bidra til en kvalitetssikring, da databasene selv kvalitetssikrer den tilgjengelige litteraturen.

Det er også gjennomført søk etter informasjon utgitt av staten, på www.regjeringen.no. Ved søk etter publikasjoner ble det lagt vekt på å finne dokumenter av nyere dato. NVE – atlastjenester har blitt brukt for å få oversikt over eksisterende nettanlegg.

Kildeprogrammet EndNote tatt i bruk for å holde styr på og strukturere de kildene som er brukt i oppgaven. Programmet bidrar til å organisere de referansene som er brukt, slik at de enkelt kan brukes videre i skriveprosessen.

3.4 Casestudie

Yin (2014) presenterer to ulike dimensjoner av casestudier; enkelcase- eller flercasestudie. En enkelcasestudie tar for seg et enkelt tilfelle, mens en flercasestudie ser på flere tilfeller innenfor samme tema. Både enkelcasestudier og flercasestudier egner seg til å belyse forhold der "fenomenet" kan være vanskelig å skille fra konteksten (Yin, 2014).

I denne oppgaven ble det benyttet ett case. I følge Yin (2014) anses dette som en enkelcasestudie. Enkelcasestudier gir god innsikt i et sted eller hendelse, da forskeren går dypt inn i en situasjon eller organisasjon (Jacobsen, 2015). En enkelcasestudie vil imidlertid være et mer sårbart casedesign enn en flercasestudie, da en legger "alle eggene i én kurv" i større grad. Det vil derfor stilles strengere krav til argumentasjon for og rettferdiggjøring av valg av case (Yin, 2014). En annen svakhet ved enkelcasestudie er at det kan være vanskeligere å generalisere statistisk fra en case til andre case (Jacobsen, 2015).

Ifølge (Yin, 2014) er det tre hovedtyper av design i en casestudie; 1) *deskriptiv* (beskrivende), 2) *kausalt* (forklarende) og 3) *eksplorativ* (utforskende). Gripsrud, Silkoset, and Olsson (2004) har beskrevet de tre hovedformene;

Deskriptivt design: En deskriptiv casestudie tar sikte på å beskrive et fenomen ut fra etablerte teorier og hypoteser. I slike studier vil forsker som regel ha en grunnleggende forståelse av temaet.

Kausalt design: I et kausalt forskningsdesign ligger fokuset på årsakssammenhenger mellom variabler og fenomener, der målsettingen er å påvise årsaker til mønstre.

Eksplorativt design: Et utforskende design benyttes i tilfeller der forsker har lite kunnskap om temaet. Lite er fastsatt på forhånd, og problemstillingen er gjerne formulert mer som et tema. Metoden sikter på å utforske et nytt område for å bli kjent med og forstå fenomenet.

Den aktuelle casestudien har en kombinasjon av deskriptivt og eksplorativt design. Innledningsvis var ikke kunnskapsnivået på et ønskelig nivå, og det var derfor naturlig å starte med et eksplorativt design, der temaet ble utforsket og forståelsen utvidet. Deretter fikk casestudien et deskriptivt design, der situasjonen beskrives og sammenhenger mellom ulike variabler vurderes. Det var i den siste fasen den kvantitative undersøkelsen ble gjennomført.

Utvelgelsen av case kan, i henhold til Johannessen et al. (2016), gjøres strategisk eller tilfeldig. I denne oppgaven var det ikke aktuelt å gjennomgå en slik utvelgelsesprosess, da caset var fastsatt på forhånd. Det aktuelle caset ble valgt på bakgrunn av Statnetts ønske om å undersøke forhold rundt et ledningsstrek som står overfor en omlegging i nær fremtid.

3.4.1 Dokumentstudier

I tilknytning casestudiet ble offentlige dokumenter gjennomgått og analysert. Ettersom dokumentgjennomgang er anbefalt som en forberedende aktivitet (Olsson, 2011), ble det i forkant av intervjuene gjennomført en grundig kartlegging av de aktuelle kommuneplanene og reguleringsplanene, samt en vurdering av områdets eiendomsstruktur. Gjennom de ulike intervjuene har det dukket opp informasjon som har gjort det nødvendig med ytterligere dokumentstudier. Det har slik sett pågått en kontinuerlig dokumentanalyse gjennom arbeidet med oppgaven. Tabellen nedenfor gir en oversikt over de dokumentene som ble gjennomgått.

Dokumenter
Kommuneplaner <ul style="list-style-type: none"> - Samfunnsdel - Arealdel - Småhusplanen Oslo
Reguleringsplaner <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsbestemmelser - Plankart
Interne dokumenter (Statnett)
Eiendomsinfo
Analyse av tomtepriser, Bærum kommune
Stortingsmeldinger, Olje- og Energidepartementet

Tabell 3: Dokumentanalyse

3.4.2 Intervju

Oppgavens kvalitative metode ble gjennomført i form av intervjuer med aktører som arbeider tett på eiendomsutvikling og eiendomsomsetning, i tillegg til fagetaten Statens Strålevern for å få frem et relevant faktagrunnlag når det kommer til strålingsfare. Intervjuene danner hovedgrunnlaget for forståelsen av infrastrukturens påvirkning på bolig- og eiendomspriser.

Utvelgelse

Ved forberedelsen av intervju ble det tatt stilling til hvor mange informanter som ville være nødvendig for å få belyst problemstillingen på best mulig måte. Teorien presenterer ingen øvre eller nedre grense for antall intervjuer eller observasjoner, men understreker heller viktigheten av å skaffe et relevant utvalg av informanter (Johannessen et al., 2016). I forbindelse med denne masteroppgaven ble det gjennomført 7 dybdeintervjuer, der hvert intervju varte fra én til en og en halv time. *Tabell 4* viser en oversikt over hvilke personer som er intervjuet, rolle og arbeidssted.

Innledningsvis startet utvelgelsesprosessen som en strategisk utvelgelse – det vil si valg av informanter basert på hensiktsmessighet. Etter hvert som det ble tilegnet mer kunnskap på området og oppgaven begynte å ta form, var det tydeligere å se hvor oppgaven hadde hull og manglet informasjon. Gjennom intervjuene ble det tipset om andre informanter som burde kontaktes, som blant annet en representant fra Eiendomsverdi, reguleringsjefen i Bærum kommune og tidligere fagansvarlig i Statens Strålevern. Dette referer Johannessen et al. (2016) til som "snøballmetoden", der informanter rekrutteres ved at forsker forhører seg med personer som har god kunnskap på området. Rekruttering av informanter ble fortrinnsvis gjort via email, men også noen via telefon.

Intervjuobjekt	Rolle	Arbeidssted
Siri Revelsby	Prosjektleder	Statnett
Lars Klæboe	Tidligere fagansvarlig	Statens Strålevern
Kjell Seberg	Reguleringsjef	Bærum Kommune
Anne Sofie Bjørge	Arkitekt, regulering	Bærum Kommune
Camilla Florvaag	Områdeutvikler	Bærum Kommune
Lise Wiik	Salgsleder	JM
Mats Kvarud	Eiendomsmegler, daglig leder	Krogsveen

Tabell 4: Intervjuobjekter, rolle og arbeidssted

Form

Det ble hovedsakelig benyttet semi-strukturerte intervju, med utgangspunkt i en intervjuguide som ble utarbeidet og sendt til informanten i forkant av intervjuet. Intervjuguidene finnes i *Vedlegg 1*. På denne måten fikk informanten muligheten til å forberede seg før samtalen. En intervjuguide kan bidra til mer utfyllende svar, da det ikke er sikkert at informanten husker alt midt i selve intervjusituasjonen. Den semistrukturerte formen åpnet for at temaer, spørsmål og rekkefølge kunne variere, noe som i følge Johannessen et al. (2016) skaper større fleksibilitet enn i et strukturert intervju.

I tillegg til de semistrukturerte intervjuene ble det gjennomført et par ustrukturerte intervjuer, mer i form av samtaler. Det var gjennom disse samtalene at oppgaven ble avgrenset og vinklet i den retning den gjorde. Samtalene ble holdt med en representant fra Bærum kommune og Ole Lunde i Statnett.

Gjennomføring

Samtlige intervjuer ble gjennomført ansikt- til – ansikt. Dette var å foretrekke fremfor intervju via telefon- eller email, da fysisk nærhet i intervjusituasjonen åpner for en tett, dynamisk og informasjonsrik kommunikasjon (Jacobsen, 2015). Denne formen legger også til rette for tillit og åpenhet mellom intervjuer og respondent.

For å kunne gjengi korrekt informasjon på best mulig måte, var det ønskelig å gjøre lydopptak av intervjuene for så å transkribere dem fullt ut. Ettersom en god samtale krever øyekontakt, bør alle intervjuer ideelt sett tas opp (Jacobsen, 2015). Lydopptak vil også kunne gjøre det lettere for intervjuer å fange opp kroppsspråk. Lydopptak forutsetter imidlertid at respondenten samtykker til å bli tatt opp.

De fleste informantene hadde ingen problemer med å bli tatt opp på lydbånd. En informant ønsket ikke å bli tatt opp, og det ble da tatt notater underveis i intervjuet. Ifølge Johannessen et al. (2016) er tiden rett etter intervjuet kritisk i disse tilfellene. Dette fordi informanten ofte kommer med utsagn og beskrivelser som intervjuer ikke rekker å skrive ned. Det var tydelig at denne tiden ikke ble brukt godt nok, i tillegg til at informasjonen ikke ble bearbeidet umiddelbart etter møtet, da ferdig behandlet intervju ikke var lite innholdsrikt som tidligere intervjuer.

Ved ett tilfelle fungerte ikke lydopptaket. Jeg stolte litt blindt på opptaket, tok ingen notater underveis, og mistet derfor mye nyttig informasjon. Her burde jeg ha sjekket at opptakeren fungerte på forhånd og testet sammen med informanten før intervjuet startet. Dette medførte at resultatene fra dette intervjuet i liten grad ble benyttet.

3.4.3 Arealanalyse

Delanalyse 1- mulighet for utvikling

For å avdekke utviklingspotensialet til arealet som eventuelt vil frigjøres ved nedleggelse av kraftledningen var det nødvendig å gjennomføre en arealanalyse av det aktuelle området. I denne sammenhengen var det hensiktsmessig å benytte Geografiske Informasjonssystemer (GIS) og programvaren ArcMap 10.4. ArcMap kan benyttes for kartbaserte analyser, og kan ved hjelp av geografiske data fremstille relasjoner blant forskjellige geo-objekt (Esri, 2016a). *Tabell 5* beskriver viktige begreper og funksjoner i metodikken som benyttes videre i metodebeskrivelsen.

Begrep	Beskrivelse
FKB	Felles kartdatabase er en samling av de mest detaljerte kartdataene (Kartverket, 2016). Til sammen utgjør dataene det offentlige kartgrunnlaget.
Shapefil	Hver shapefil representerer ulike vektorfunksjoner (linjer, punkt, polygoner) for geografiske data, som for eksempel veier, innsjøer, grenser og fotavtrykk til bygninger (Esri, 2016b).
Spatial join	Verktøy for å slå sammen dataene fra en shapefil til en annen (Esri, 2016c)
Clip	Funksjon som avgrensner data fra en shapefil geografisk innenfor en annen shapefil.

Tabell 5: Beskrivelser av begreper i GIS

Innhenting av data

For å gjennomføre analysen innenfor studieområdet ble det hentet inn geodata for Bærum- og Oslo kommune. Dataen ble hentet inn fra Kartverket, Statnett og kartdatabasen til Institutt for planlegging og arkitektur.

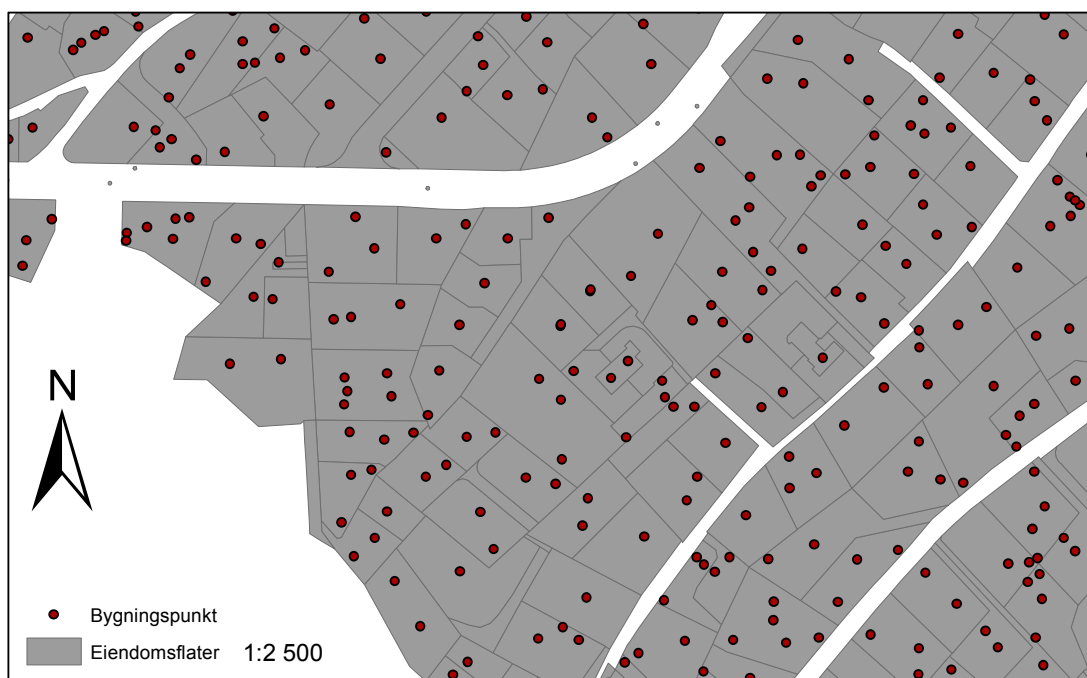
Datasett	Kilde
Kraftledning linje	Statnett
FKB eiendomsflater	Kartverket
FKB bygningsflater	NTNU

Tabell 6: Datasett importert i GIS

Fremgangsmåte

Første steg i analysen var å bruke funksjonen "clip" til å avgrense dataene innenfor analyseområdet. Ettersom kraftledningen har et byggeforbudsbelte på 38 meter (19 meter til hver side) dannet dette selve analyseområdets geografiske avgrensning. For å ha et visst slingringsmonn ble datasettene, herunder FKB eiendomsflater og FKB bygningsflater, avgrenset innenfor et 40 meters belte rundt kraftledningen.

Videre ble FKB bygningsflater modifisert ytterligere. Først ble det opprettet et nytt felt i attributt-tabellen (som viser alle egenskapene til hver enkelt bygning) hvor arealet ble beregnet, før alle bygningspolygonene ble konvertert til bygningspunkt. Et utsnitt av bygningspunkt med tilhørende eiendomsflater er illustrert i *figur 6*. Dette var nødvendig for neste steg, "spatial join", hvor bygningspunktene ble sammenstilt med eiendomsflatene for å fremstille de berørte eiendommene med tilhørende forekomst av bygninger. Dette ble gjort for å kunne avdekke hvor stor del av eiendommene som er bebygd.



Figur 6: Illustrasjon av sammenstilte bygningspunkt og eiendommer innenfor en del av analyseområdet

Siste steg i GIS var å eksportere resultatet i tabellform. Resultatet fra "spatial join" av bygninger og eiendommer medførte at både bygnings- og eiendomsareal, med flere egenskaper, var fremstilt i én og samme attributt-tabell. Det var imidlertid ikke mulig å gjennomføre selve utregningen i GIS, siden enkelte eiendommer hadde forekomst av flere bygning (noe som resulterte i flere attributter per eiendom).

Da dataene var eksportert og fremstilt i tabell, var neste steg i arealanalysen å undersøke hva de enkelte eiendommene var regulert til i kommuneplanens arealdel. De enkelte gårds- og bruksnumrene måtte sjekkes opp mot arealdelen manuelt. I tillegg var det interessant å se hva slags "type" eier som er oppført; privat, statlig, kommunal osv. For å fremstille disse dataene ble programvaren "Eiendomsinfo" benyttet. Til slutt ble tomtenes utnyttelsesgrad beregnet (%BYA) og restpotensiale til utvikling ut fra kommunenes respektive areakrav.

Kvalitetssikring og avvik

Dataene som ble fremstilt i GIS ble kvalitetssikret mot www.kommunekart.com.

Dette er en tjeneste som gir kartinformasjon over ulike kommuner i Norge, blant annet reguleringstiltak, eiendomsinformasjon og tilgang til eiendomsregistre (NORKART, 2017). Det var noen arealavvik mellom de to verktøyene, mellom 1 og 60 kvadratmeter. Det ble valgt å benytte arealene som ble fremstilt i GIS.

Et annet avvik var antall bygninger i analyseområdet. Konverteringen av bygningspolygon til – punkt medførte noe forflytning av enkelte bygningspunkt i forhold til bygningspolygonenes opprinnelige plassering. Dette medførte at ca. 5 % av bygningene som var lokalisert på de berørte eiendommer ble utelatt. Konsekvensene av dette regnes imidlertid ikke som vesentlige, da avviket i all hovedsak oppsto i yttergrensene av analyseområdet.

Ved nærmere undersøkelse på eiendommene som viste potensial for deling i tabellen, viste det seg at noen av områdene som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen er regulert til "veiareal". Andre viste seg å være regulert til "annet fellesareal" eller "lekeareal" i reguleringsplan. Det vil si at antall "mulige enheter" som kunne skilles ut for eiendomsutvikling, ikke er reelt i alle tilfellene. Denne analysen er hovedsakelig en tallknusing, og for å få et mer nøyaktig resultat vil en være nødt til å se nærmere på hver enkelt eiendom og dobbeltsjekke både regulering og egnethet .

Delanalyse 2 – Skjulte/båndlagte verdier

Kraftledningen båndlegger areal i områder med stort utbyggingspress og høye tomtepriser. Det er derfor av interesse å gjøre et økonomisk estimat av klausuleringsområdet på de arealene som er avsatt til boligutbygging i kommuneplanens arealdel (KPA). Dette verdiestimatet er av interesse som vurderingsgrunnlag ved etablering eller oppgradering av ny kraftledning. Den økonomiske verdien av tomtearealet må vurderes mot merkostnaden ved å legge kraftledningen i bakken.

Utbyggingspotensiale ble i denne analysen avgrenset til å gjelde boligutbygging. Det ble derfor tatt en forutsetning om at det er arealer avsatt til boligbebyggelse, kombinert formål og fritidsbebyggelse i KPA som har utbyggingspotensiale.

Delanalysen ble avgrenset til arealene kraftledningen båndlegger i Bærum kommune. Resultatet og konklusjonen av analysen er sammenlignbar for den delen av traseen som går gjennom Oslo, men geodata fra Oslo kommune ble ikke gjort tilgjengelig vederlagsfritt. Denne delen av traseen er derfor ikke analysert nærmere.

Innhenting av data

For å gjennomføre analysen innenfor studieområdet ble det hentet inn geodata for Bærum- og Oslo kommune. Dataen ble hentet inn fra Statnett og Bærum kommune.

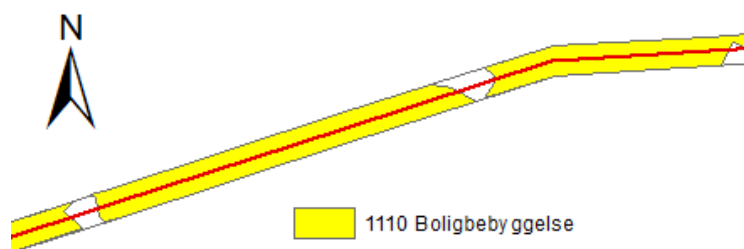
Datasett	Kilde
Kraftledning linje	Statnett
Kommuneplanens arealdel, Bærum	Bærum Kommune

Tabell 7: Datasett importert i GIS (2)

Det var geodataene fra kommuneplanens arealdel som ble benyttet i analysen. Dersom det foreligger reguleringsplaner som ikke er i overensstemmelse med KPA, er dette ikke tatt høyde for i denne analysen. Dataen fra KPA inneholdt polygon for alle arealformål etter KPA. Videre måtte de de arealene som har utbyggingspotensiale skilles ut. Ingen av de berørte arealene var i dette tilfellet regulert til kombinert bebyggelse og anlegg eller fritidsbebyggelse, og det ble derfor kun brukt areal regulert til boligbebyggelse.

Fremgangsmåte

For å selektere areal med utbyggingspotensial, var første steg å opprette kraftledningens klausuleringsbelte på 38 meter. Ved hjelp av "clip" ble alle flater regulert til boligbebyggelse innenfor klausuleringsbeltet klippet ut. *Figur 7* illustrerer kraftledningen med klausuleringsbeltet, og tre av feltene under ledningen som er regulert til boligbebyggelse i KPA. Videre ble arealet på hvert av disse feltene beregnet og summert.



Figur 7: Utsnitt fra GIS, kraftledningen og arealer regulert til boligbebyggelse

Siste steg i analysen var å beregne de økonomiske verdiene bundet opp i de beregnede arealene ut fra en gjennomsnittlig tomteverdi i Bærum kommune. Det er vanskelig å få fylldig statistikk på kvadratmeterpris for tomtegrunn, da det er svært få enkelttomter til salgs. Tomter selges som regel som utviklingsstomter til profesjonelle aktører, og det er vanskelig å skille ut tomteverdi som sammenligningsgrunnlag. I et forsøk på å hente ut konkrete verdier, ble det tatt kontakt med Eiendomsverdi. Eiendomsverdi registrerer tomteomsetninger basert på omsetninger, men leverer imidlertid ikke estimater på tomteverdier. Gjennom mailkorrespondanse med en representant fra Eiendomsverdi kom det frem at det omsettes svært få tomter, spesielt i Bærum- og Oslo kommune, og at de tomtene som omsettes som regel selges som en del av en pakke. Det ville derfor være vanskelig å estimere tomteverdier i området.

De tomtene som er annonsert på Finn.no er så få, og i mange tilfeller lite sammenlignbare, slik at et mer relevant datagrunnlag er å basere tomteverdi på salgsverdi for bolig fratrukket alle kostnader til fortjeneste, regulering og oppføring. BER Verdivurdering AS har foretatt nettopp en slik analyse på vegne av Bærum kommune, basert på markedsforhold per desember 2016. Dette er en overordnet analyse av gjennomsnittlige tomtepriser for boligformål (eneboliger og tomannsboliger) i Bærum kommune (BER Verdivurdering AS, 2016). Tomteprisene som

fremkommer av analysen tilsvarer nominell salgssum fratrukket totale byggeomkostninger og prosjektgevinst (BER Verdivurdering AS, 2016). Disse tallene ble dobbeltsjekket med JM Norge, som utvikler nybygg i Bærum og Oslo vest, før de ble lagt til grunn i denne oppgaven.

3.5 Forskningsetikk og kvalitet på innhentet data

3.5.1 Forskningsetikk

Forskningsetikk dreier seg om et bredt spekter av prinsipper, regler og retningslinjer som må vurderes ved innhenting av informasjon (Johannessen et al., 2016). Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) har utarbeidet retningslinjer for forskningsetikk. I oppgaven er følgende forskningsetiske krav tatt hensyn til: (1) informert samtykke, (2) krav til privatliv og (3) krav på å bli korrekt gjengitt. Informantene har fått fullstendig informasjon om hensikten med studiene og hvordan dataene benyttes. Det er heller ikke publisert sensitiv eller privat informasjon om informantene.

Kravet om å bli korrekt gjengitt innebærer at resultatene skal presenteres fullstendig og i riktig sammenheng (Jacobsen, 2015). Spørsmålene ble derfor sendt til informantene i forkant av intervjuet slik at de kunne forberede seg på spørsmålene. I tillegg er intervjuene transkribert fullt ut. Transkripsjonen er ikke vedlagt av hensyn til informantene.

I forbindelse med tilgang til relevante data for masteroppgaven ble det undertegnet en avtale om konfidensialitet mellom studenten og Statnett.

For å vurdere kvaliteten på undersøkelsen er det viktig å kunne være kritisk til sine egne kilder. Den innhentede empirien bør være gyldig og relevant (valid), samt pålitelig og troverdig (reliabel) (Jacobsen, 2015). Som tidligere nevnt kan det å benytte både kvalitative og kvantitative metoder bidra til å kvalitetssikre den innhentede informasjonen.

3.5.2 Validitet og reliabilitet

Opgavens validitet representerer dataenes gyldighet og relevans. Med dette menes hvorvidt den empirien som innhentes gir svar på oppgavens spørsmål (Jacobsen, 2015). Ifølge Jacobsen (2015) skiller vitenskapelig metode mellom intern og ekstern gyldighet, der intern gyldighet innebærer i hvilken grad vi kan trekke konklusjoner på det innhentede datagrunnlaget, mens ekstern gyldighet sier noe om hvorvidt dataene kan generaliseres. Yin (2014) beskriver intern gyldighet som at det som måles må ha relevans for de problemstillingene det forskes på. I denne masteroppgaven vil problemstilling og forskningsspørsmål derfor utgjøre grunnlaget for innhenting av all datainnsamling. Ekstern validitet går ut på at de målingene som gjennomføres

skal kunne gjelde også i andre sammenhenger (Yin, 2014). Den aktuelle casestudien baserer seg kun på ett case, noe som har gjort det utfordrende å oppnå ekstern validitet da funnene ikke sammenlignes med lignende case. Metoden for å innhente data, hvor en ser på potensialet for fradeling på hver enkelt eiendom, er relevant for alle kraftledninger gjennom tettbebygde områder. Metoden brukt av BER Verdivurdering AS er også adekvat dersom en har et tilstrekkelig datagrunnlag for omsetningsverdi på eiendommer i det aktuelle området.

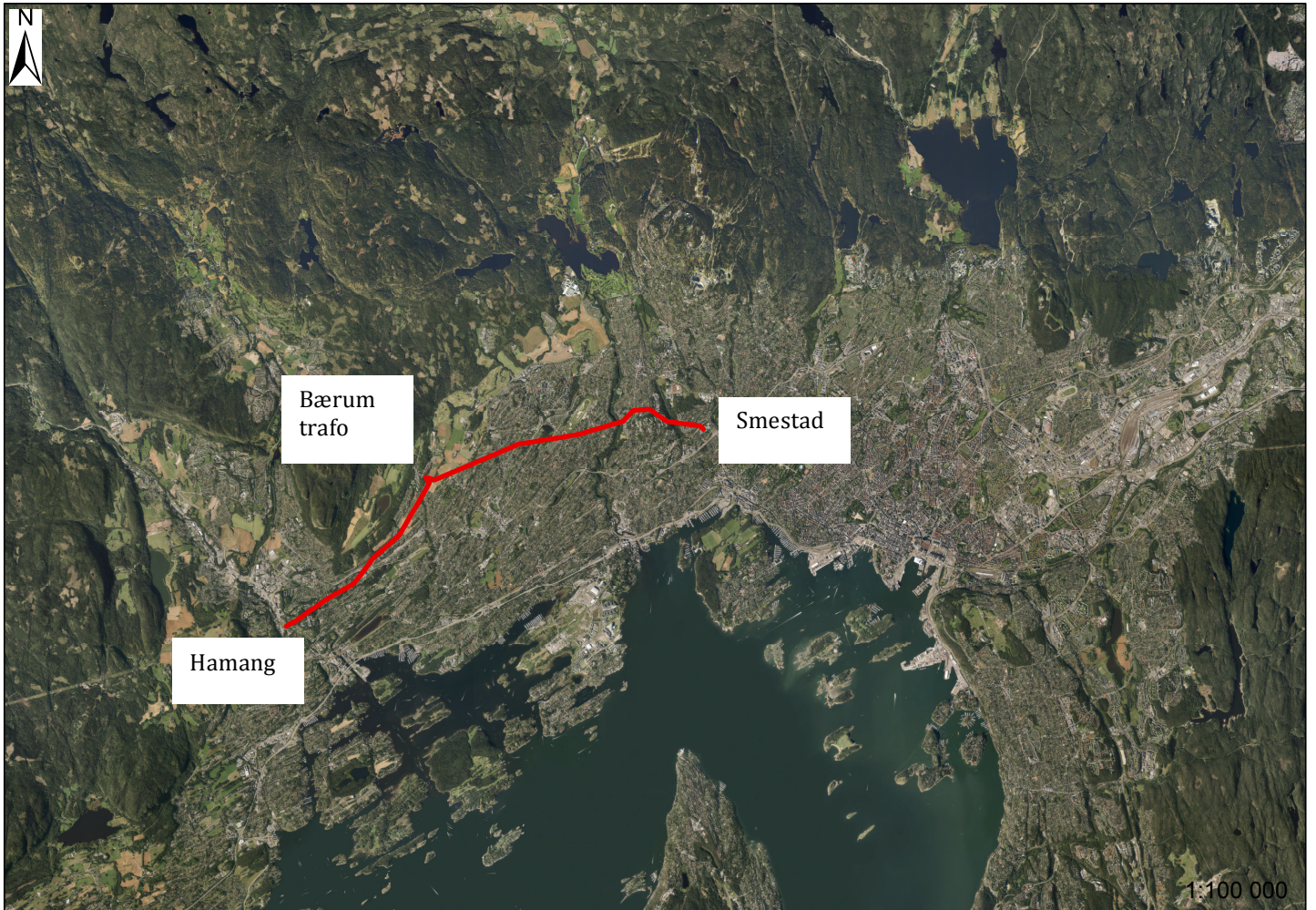
At oppgaven er reliabel innebærer at de innhentede dataene er til å stole på (Jacobsen, 2015). Hvor troverdig undersøkelsen er vil avhenge av hvilke data som er brukt, hvordan dataene har blitt samlet inn og hvordan de er bearbeidet (Johannessen et al., 2016). Dersom en gjennomfører gjentatte, uavhengige undersøkelser som viser tilnærmet likt resultat, kan undersøkelsens pålitelighet fremstå som sterkere. En annen måte å teste dataenes troverdighet er ved at flere forskere undersøker samme fenomen. Dataene som er innhentet gjennom den kvantitative arealanalysen er dobbeltsjekket gjennom flere verktøy, og anses derfor som troverdige.

4. Casebeskrivelse

Høyspentledningen "Hamang-Bærum-Smestad" er 12 km. lang, og strekker seg mellom Hamang- og Smestad trafostasjon. Kartet over Bærum- og Oslo kommune viser den eksisterende ledningstraseen, markert som en rød linje, med de to trafostasjonene som endepunkter av linjen (*Figur 8*). Ledningen går også innom Bærum trafostasjon nord-vest for Haslum. Fornyelse av Bærum trafostasjon inngår i prosjektet. Ledningen har i dag en kapasitet på 300 kV, og skal som en del av nettutviklingen i Stor-Oslo oppgraderes til en kapasitet på 420 kV. Statnett arbeider nå med å utvikle konseptalternativer og gjennomføre de nødvendige utredningene for prosjektet. Arbeidet med de ulike utredningene vil pågå i alle fall ut året (Revelsby, 2017). Når dette er gjort må det søkes konsesjon hos NVE. Forbindelsen vil antakeligvis ikke stå ferdig før om tidligst ti år (Revelsby, 2017).

Ledningen ble oppført rett etter 2. verdenskrig, rundt 1948, og det var på dette tidspunktet stort sett kun skog- og landbruksarealer i Bærum. I dag er det et av Norges mest tettbebygde områder (Revelsby, 2017). Dette byr på flere utfordringer med hensyn til oppgraderingen. Både i Oslo og Bærum er det få naturlige traseer for nye luftstrek, og ved oppgradering er Statnett nødt til å utrede ulike konseptuelle løsninger. Dette omfatter blant annet kabel i grøft, kabel i tunnel, ny luftledning eller en kombinasjon. Dersom en skal kombinere luftledning og jordkabel på sammen strekning, kreves en "muffestasjon", en stasjon der jordkabler og luftledninger kobles sammen (Revelsby, 2017).

Kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad er et prioritert tiltak i nettplanen. For å sikre at kraftnettet kan håndtere forbruksveksten, vil det være gunstig å få på plass denne forbindelsen tidlig i perioden (Statnett, 2011), da oppgradering av kraftledningen vil sikre økt kapasitet inn til byen.



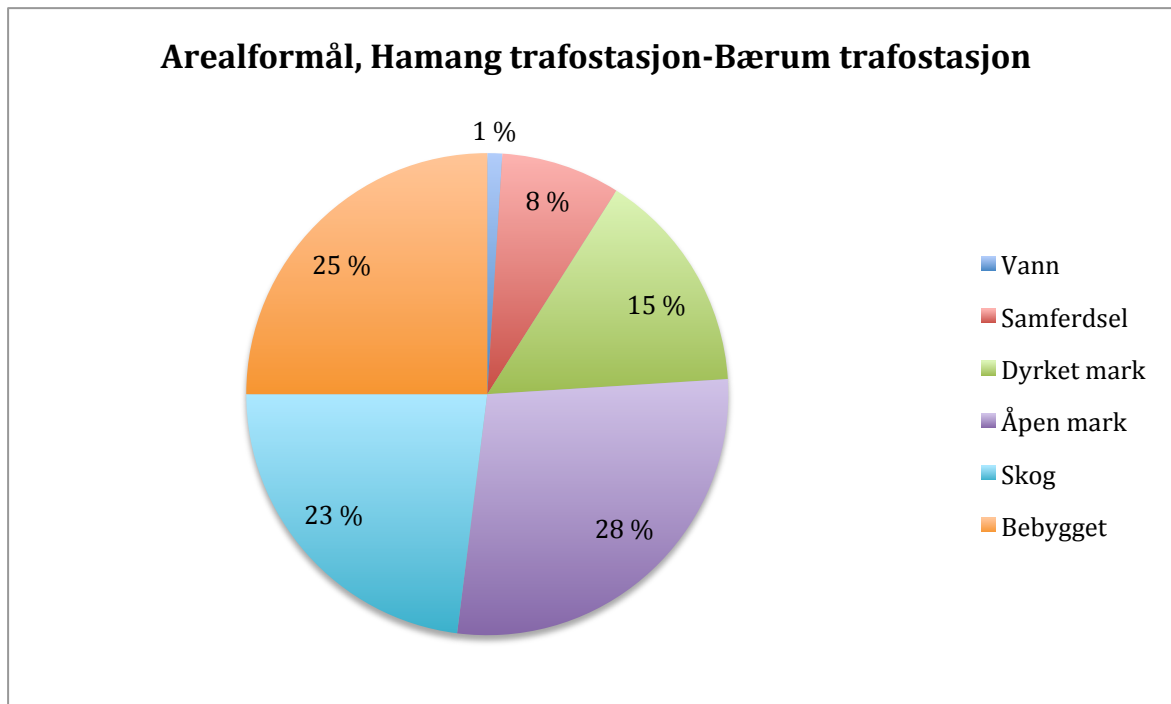
Figur 8: Ortofoto av kraftledningstraseen gjennom Bærum- og Oslo kommune

4.2 Båndlagte arealressurser

Et av de viktigste tiltakene for å redusere de negative virkningene av en kraftledning, er å velge riktig trasé (Energidepartementet, 2012). Nettplanen innebærer både oppgradering av eksisterende ledningsnett, og utskiftning av gamle ledninger der en oppgradering ikke er mulig. Hovedstrategien er å benytte eksisterende arealer ved oppgradering av strømmettet, men der en allikevel blir nødt til å legge helt nye ledninger, må det også utredes alternative trasévalg. Dette er tilfellet for det aktuelle caset Hamang-Bærum-Smestad, der dagens ledninger er nødt til å erstattes for å kunne heve spenningen (Statnett, 2011). Ved en spenningsoppgradering kan heller ikke eksisterende master benyttes (Revelsby, 2017). På grunn av plassmangel i Oslo og Bærum vil det ikke være mulig å bruke de ordinære 420 kV-mastene, de blir for store. Dersom det skal legges ny luftledning, må andre mastetyper som egner seg for bynære strøk derfor vurderes. Ved en vurdering av alternative traseer og løsninger, må arealdisponering, eiendomsverdier og samfunnsnyttens ved omdisponering av eksisterende trasé vurderes.

Stortinget har besluttet at 420 kV skal føres gjennom luftledninger, men enkelte steder må allikevel jordkabel vurderes som et alternativ. Det gjelder spesielt i bystrøk og tettbebygde områder (Energidepartementet, 2012).

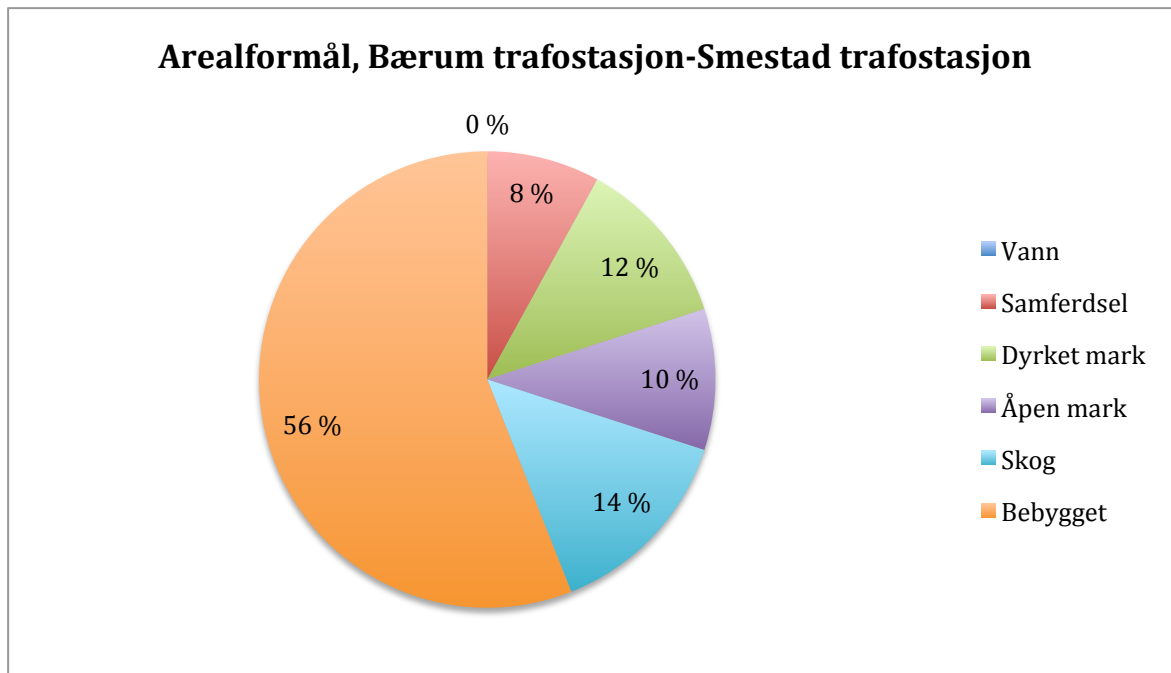
Statnett har utarbeidet en enkel analyse som viser hvilke arealkategorier den eksisterende ledningstrasé opptar, basert på gjeldende reguleringsstatus. *Figur 9* og *10* illustrerer fordelingen av arealformålene mellom trafostasjonene.



Figur 9: Arealformål, Hamang-Bærum (Statnett v/ Bjørnsrud, 2016)

Det meste av traseen mellom Hamang- og Bærum trafostasjon inngår i arealkategorien "Åpen mark". Kartverket (2014) definerer "åpen mark" som "Arealressurskartlagt areal som ikke er jordbruksareal, skog eller myr". Åpen fastmark trenger ikke nødvendigvis være ubebygget areal. Blant annet blir landbrukseiendommer og tun i dag klassifisert som åpen mark, i tillegg til åpne grønne områder, gruslagte områder, steinbrudd, randsoner etc. (Norsk institutt for skog og landskap, 2013). Denne arealtypen er med andre ord svært åpen og generell.

Fra Hamang trafostasjon og frem til Gjettum, strekker kraftledningen seg hovedsakelig gjennom områder regulert til grønnstruktur eller offentlig/ privat tjenesteyting. Sistnevnte omfatter blant annet Bærum Sykehus og Martina Hansens Hospital. I Gjettumområdet er store deler av de berørte arealene regulert til boligbebyggelse. Fra Haslum og opp til Bærum trafostasjon er det meste av areal regulert til landbruksområder, naturvern, friområder og grønnstruktur. Noen områder regulert til boligbebyggelse er også berørt.



Figur 10: Arealformål, Bærum-Smestad (Statnett v/ Bjørnsrud, 2016)

Det er hovedsakelig mellom Bærum- og Smestad trafostasjon at høyspentledningen opptar allerede bebygget areal. Det er her snakk om tettbebygde småhusområder, bestående av fortrinnsvis eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

4.2.1 Arealkategorier

For å vurdere om kraftledningen skal legges som jordkabel, må det synliggjøres og beregnes at merkostnaden kan forsvares ut i fra klare samfunnsøkonomiske fordeler eller frigjøring av verdifull tomtegrunn i et slikt omfang at dette overstiger merkostnaden. Det kan for eksempel være frigjøring av areal til sykehus, skoler eller andre offentlige formål. Vi har også sett at arealer i nærheten av kollektivknutepunkt kan gi rom for større boligutviklingsprosjekter som igjen kan betale merkostnaden ved jordkabel.

Kraftledningen båndlegger i dag seks ulike arealkategorier:

Bebygget: Det er av interesse å se hvor mange av de berørte eiendommene som får frigjort et potensiale, enten ved tomtedeling eller ved fortetting.

Dyrket mark: Ledningstrasé over dyrket mark vil i seg selv ikke innvirke på arealbruken, da dyrket mark er båndlagt av andre hensyn. Traseen er som regel en del av et større ubebygde område som kan utnyttes uavhengig av om kraftledningen går der eller ikke.

Vann: Vann og bekkedrag utgjør en svært liten del av eksisterende trasé, og anses uaktuelt som byggeområde. Her vil vassdragsvern og rekreasjonsverdier bli vurdert høyt.

Åpen mark: Når det gjelder åpen mark, er det av interesse å kartlegge nærmere bruken og reguleringsstatusen på de områdene som er kategorisert som åpen mark, for å gjøre en mer detaljert analyse av mulig utnyttelse av disse områdene.

Skog: For skogarealer kan det være av interesse å se på hvorledes disse inngår i vernesoner og hvilke betydning de har for rekreasjonsformål.

Samferdsel: For å vurdere området som arealreserve i et samfunnsnyttig perspektiv, er det av interesse å skille ut åpne samferdselsarealer fra veitraseer, som for eksempel parkering.

5. Caseanalyse og funn

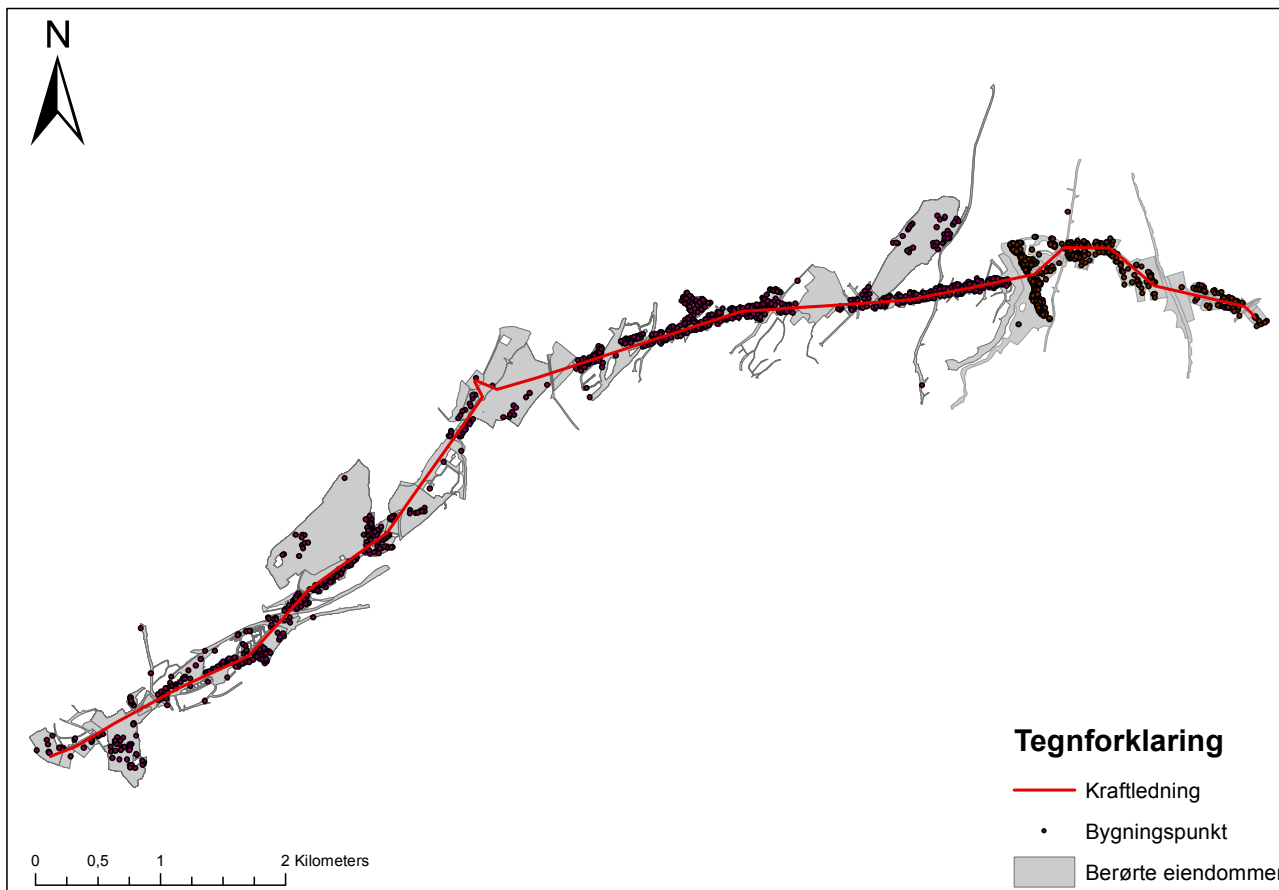
I dette kapitlet presenteres og drøftes resultatene fra arealanalysen og intervjuene. Det blir lagt frem en konklusjon under hvert deltema.

5.1 Arealanalyse

- *Forskningsspørsmål 1: Hvilke arealressurser blir frigjort ved nedleggelse av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvordan kan disse utnyttes?*

5.1.1 Beskrivelse

Formålet med den kvantitative analysen er å kartlegge, beregne og vurdere potensiale for alternativ bruk og eventuell utbygging av arealene som den eksisterende kraftledningstraseen opptar. Resultatet er presentert i form av et eiendomskart over traseen med en oversikt over de eiendommer som er berørt av kraftledningstraseen (*figur 11*). Eierforhold, størrelse og utnyttelse er presentert i tabellform (*Vedlegg 2*), og mulig restpotensiale er beregnet på bakgrunn i Bærum- og Oslo kommunes normkrav for utnyttning. Både i Bærum- og Oslo kommune går kraftledningen hovedsakelig over områder regulert til bolig, der småhusbebyggelse utgjør hovedtyngden av bebyggelsen. Småhusbebyggelse inkluderer eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Kraftledningen går også over landbruksområder, friområder og områder disponert til offentlig formål.



Figur 11: Kart over kraftledningen gjennom Bærum- og Oslo kommune, med berørte eiendommer og bygningspunkt (GIS)

Analysen presenterer mulige enheter som kan utvikles ved tomtedeling dersom kraftledningen fjernes. Landbruksområder er ikke vurdert som mulig utbyggingsområde, da utbygging av slike områder er båndlagt på grunn av jordvern, og ikke på grunn av kraftledningen. Områder disponert til offentlig formål er summarisk vurdert, da disse i dag ligger som arealreserve for sykehus, skoler og andre offentlige formål. Deler av traseen virker i dag som naturlige turdrag og bufferzoner inne i småhusbebyggelsen, og arealutnyttelsen ved frigjøring av disse arealene er tematisert i intervju med reguleringsavdelingen i Bærum kommune (kapittel 5.5).

Muligheten for utvikling av den enkelte eiendom beror på stedlige forhold som topografi og adkomstmuligheter, eksisterende bebyggelses verdi og plassering på eiendommen, samt på grunneiers ønske. Krafttraseen krysser flere hundre eiendommer med private grunneiere som vil ha varierende interesse for utvikling, og det totalt synliggjorte potensiale kan ikke påregnes utviklet i nærmeste fremtid, men må sees i et lengre tidsperspektiv. Dataene som fremkommer av analysen gir en indikasjon på de verdier og muligheter den enkelte grunneier får ved frigjøring av krafttraseen, som det er opp til hver enkelt å vurdere utviklingen av.

Arealkrav

Kommuneplanens arealdel (KPA) styrer arealdisponeringen i Bærum- og Oslo kommune. Kommunene avklarer hovedtrekkene i arealbruken gjennom arealdelen, mens reguleringsplaner detaljerer og utfyller de generelle arealformålene oversiktsplanen gir (Fiskaa, 2014).

Bærum Kommune

Krav til reguleringsplaner ble innført i 1924, noe som har resultert at de eldre områdene i østre Bærum ikke er regulert, men ble i sin tid bygd ut etter lokale bestemmelser (Bjørge, 2017). Områdene følger i dag kommuneplanens bestemmelser, mens vestre Bærum i større grad er regulert. Det fremgår av kommuneplanen 2015-2035, tilhørende bestemmelser og retningslinjer for arealformål § 23.1, at tomt for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) ikke skal være mindre enn henholdsvis 800 kvm og 1400 kvm (Bærum Kommune, 2015). I henhold til § 26-2, skal grad av utnytting ikke overstige 20 %BYA for småhusbebyggelse.

Rullering av kommuneplanens arealdel for 2017-2035 er førstegangsbehandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer til arealbruk, med hensyn til tomtestørrelse i småhusområder, er foreslått:

- enebolig: reduksjon av krav til tomtestørrelse, fra 800 kvm. til **600** kvm.
- tomannsbolig: reduksjon av krav til tomtestørrelse, fra 800 kvm. per boenhet til **1000** kvm. totalt (dvs. 500 kvm. per boenhet).

Krav til grad av utnytting for småhusbebyggelse er foreslått økt fra 20- til **25 %BYA** (Bærum kommune, 2017b).

Offentlig ettersyn vil avsluttes i mai 2017, og planen vil bli sluttbehandlet i juni 2017 (Bærum kommune, 2017b). Resultatet av behandlingen vil påvirke utviklingsmulighetene i området og analysen i denne masteroppgaven. *Vedlegg 3* presenterer derfor en alternativ tabell, med oppdatert arealkrav på 600 kvm.

Oslo Kommune

De eiendommene kraftledningen berører i Oslo kommune reguleres av "Småhusplanen", som er en reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Oslo Kommune, 2013). Hovedregelen for eiendommene som er underlagt småhusplanen, er at tomtestørrelsen skal være minimum **600 kvm.** netto areal. (Oslo Kommune, 2013). Tomter under 600 kvm krever dispensasjon ved fradeling, og kan først fradeles dersom det foreligger en godkjent søknad om tillatelse for nytt

tiltak, eller at det ligger en eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt (Oslo Kommune, 2013). I henhold til Oslo Kommune (2013) tillates det inntil **24 % bebygd areal (BYA)** på den enkelte tomt.

Ny kommuneplan (samfunnsdel med byutviklingsstrategi) er sendt på høring. Byutviklingsstrategien skal legges til grunn når arealdelen skal revideres senere i bystyreperioden (Oslo Kommune, 2017). Høringsfristen er 30. juni 2017.

Kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad går gjennom et boligområde på Montebello før den ender i trafostasjonen på Huseby. I utkastet til ny kommuneplan har Byrådet lagt frem forslag til seks nye utviklingsområder, som blant annet omfatter Montebello. Det er planlagt en utvikling som inkluderer Husebyplatået, der trafostasjonen ligger i dag, og området som strekker seg opp mot deler av småhusbebyggelsen rundt kraftledningen (Oslo Kommune, 2017). Det fremkommer videre av forslaget at kommunen forventer at et ”betydelig utbyggingspotensial” vil utløses ved nedleggelse av høyspentledningen (Oslo Kommune, 2017).

5.1.2 Drøfting og funn

Figur 12 viser kraftledningen, inndelt i de deletappene som vil bli analysert i dette kapittelet. Analysene er delt inn nummervis, fra 1 til 10, og gjenspeiler oppdelingen og nummereringen på *figur 12*. Kart med større målestokk for hver deletappe er lagt i vedlegg (*Vedlegg 2.1-2.10*). Disse kartene viser hvor mange eiendommer som har potensiale for deling. Kartene er også nummerert etter hvilke deletappe de utgjør på kraftledningstraseen.



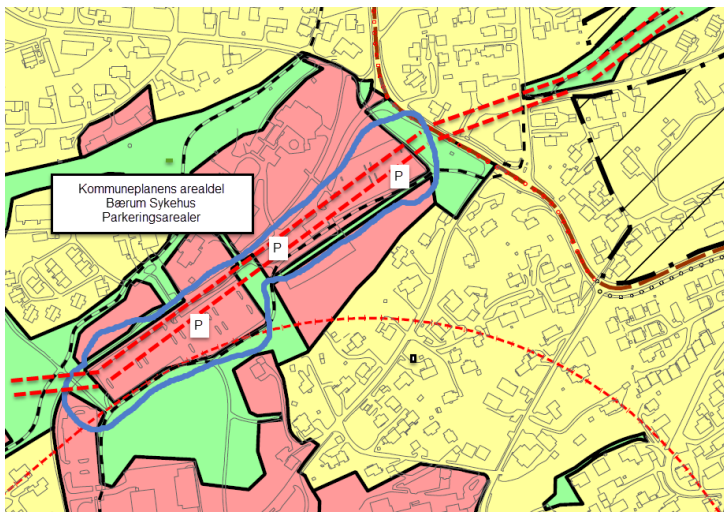
Figur 12: Oversiktskart over kraftledningen med deletapper (GIS)

Bærum Kommune

1. Hamang trafostasjon- Brynsveien (vedlegg 2.1)

I området fra Hamang trafostasjon til Bærumsveien berører kraftledningen for det meste grønnstruktur og areal regulert til offentlig formål (figur 13). Her ligger store offentlige institusjoner, som Bærum sykehus og Martha Hansens Hospital. Ved Bærum sykehus går kraftledningen over store arealer som i dag brukes til parkering (figur 14). Parkeringsplassene kan omdisponeres og utvikles til yttligere sykehusformål. Området ligger godt til rette som utviklingsområde, men ikke nødvendigvis for boligbygging. Verdien av tomten må ses i en større sammenheng, som involverer både kommune, helseforetak og andre offentlige interesser.

På denne strekningen er det lite rom for fradeling av private tomter. Det er kun registrert én eiendom med potensial for fradeling. Området ligger imidlertid godt til for en samlet utvikling i regi av store offentlige grunneiere, der nedleggelse av kraftledningen er av vesentlig betydning for en helhetlig plan.



Figur 13: Sykehusområdet (KPA, Bærum)



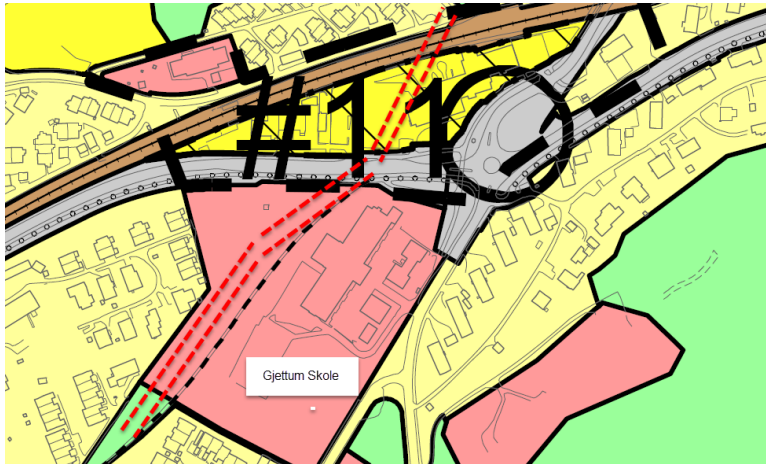
Figur 14: Parkeringsområdet ved Bærum sykehus (Google maps)

2. Brynsveien - Gjettum stasjon (vedlegg 2.2)

Fra Brynsveien strekker kraftledningen seg gjennom rekkehus- og villaområder opp til Gjettum stasjon. Forbindelsen går langs turdraget "Gjettumstien", som er regulert til grønnstruktur i KPA. Av de berørte eiendommene er det registrert åtte enkelteiendommer som har mulighet for å fradele/utvikle areal som er berørt av kraftledningstraseen.

På to av de registrerte eiendommene ligger det større boligsameier, der arealet hovedsakelig omfatter tun og annet uteareal tilknyttet boligene. Det er lite sannsynlig at det vil fortettes noe særlig her.

Kraftledningstraseen krysser over Gjettum skole (figur 16). Det vil ikke være aktuelt med boligutvikling på denne eiendommen, men dersom skolen skulle ha behov for å øke kapasiteten vil det være mulig å utvide dersom ledningen fjernes.



Figur 15: Gjettum skole og utviklingsområde (KPA, Bærum)



Figur 16: Uteområdet ved Gjettum skole (Google maps)

Samvirkeinstituttets eiendom er en stor eiendom regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen. Nederste delen av denne eiendommen er berørt av kraftledningstraseen. Nedleggelse av kraftledningen kan øke kvaliteten og utnyttelsen av eiendommen.

Mellom Bærumsveien og Kolsåsbanen, krysser kraftledningen senterområdet på Gjettum, som allerede er under utvikling. Her vil en nedleggelse av kraftledningen utløse potensiale for videre utvikling av boliger og nærsenter.



Figur 17: Fremtidig utviklingsområde ved Gjettum stasjon (Google maps)



3. Gjettum stasjon - LNF-område ved Dælivann (vedlegg 2.3)

Fra Gjettum stasjon går kraftledningen i ytterkanten av Kolsås- Dælivann landskapsvernområde, som er vurdert til å ha stor betydning både for Bærum kommune og på nasjonalt nivå.

Landskapsvernområdet er et kulturlandskap med verneverdig kambrosilurisk berggrunn og et rikt planteliv (Lovdata, 1978). En utvikling av boligbygging i dette området er ikke påregnelig.

Det er imidlertid flere store eneboligtomter i randsonen av LNF-området, som er delvis båndlagt av ledningen, og som kan deles. Dette beror igjen på bygningens plassering på eiendommene. Her kan en se for seg at flere grunneiere kan fradele og fortette, men omfanget er allikevel beskjedent sett i et større perspektiv. Det er tross alt få eiendommer det dreier seg om (ti-tolv stk.).

Kraftledningen krysser et stort område bestående av rekkehus ved Kitty Kiellandsvei. Området som er båndlagt av kraftledningen danner et åpent grøntareal mellom byggene. Eiendommen anses ikke relevant for utbygging, da det er veldig mange sameiere som må bli enige om fradeling, noe som ikke er påregnelig.

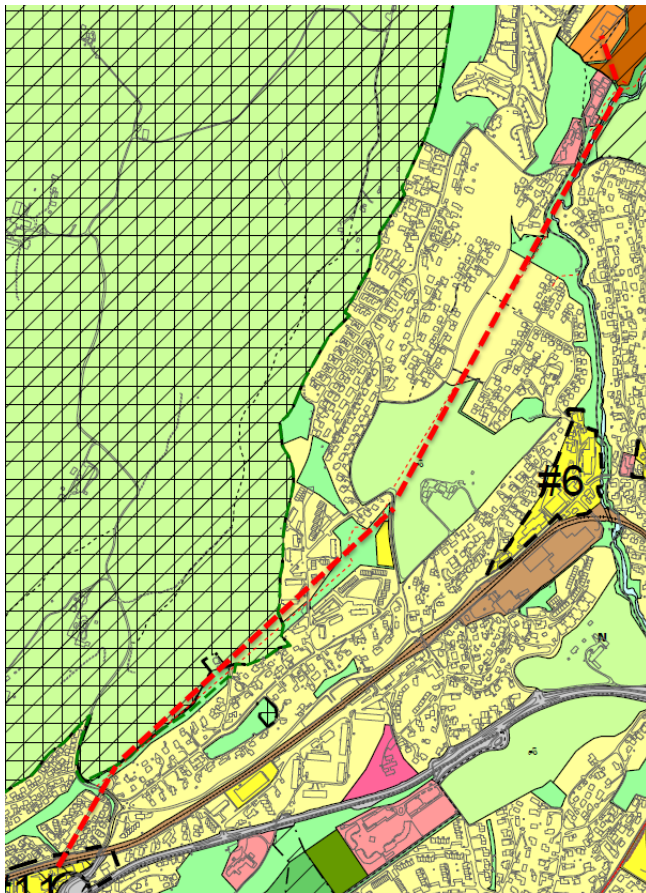


Figur 18: Kraftledning i ytterkant av verneområdet ved Dælivann (Google maps)

4. LNF-område - Bærum trafostasjon (vedlegg 2.4)

Ledningen strekker seg først gjennom et LNF-område på Nes Søndre. Videre krysser kraftledningen et område der det er registrert tre eiendommer med potensial for deling. Disse eiendommene er imidlertid båndlagt med fredningsvedtak. Fredningsvedtaket er overført fra Gnr. 3/2, som eiendommene opprinnelig er utskilt fra. I kommuneplanen er disse eiendommene avsatt til boligbebyggelse, og de er i reguleringsplanen regulert til "Felles/Annet lekeareal". Selv om området er avsatt til bolig, vil det ikke være aktuelt med eiendomsutvikling uten endring av fredningsbestemmelse. I tillegg er det organisert som et realsameie, med så mange eiere at det kan være vanskelig å oppnå enighet om formålsendring.

Der kraftledningstraseen når Åsterudstien, krysser den over Øverlandselva og går i elvedraget helt opp til jordene syd for Bærum trafostasjon. Kombinasjonen av elvetrasé og LNF-område gjør dette området uaktuelt som byggeområde, og det er uansett ikke kraftledningstraseen som er førende for at dette området er båndlagt. To av eiendommene som blir berørt på strekningen har potensialet for fradeling, men eiendommen rett ved elven har antakelig ikke potensiale med tanke på hensynssone til bekkefar. I henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer § 11-4, er byggeforbudszone 20 meter fra bekkekant ved Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv (Bærum Kommune, 2015).



Figur 19: Gjettum til Bærum trafo (KPA, Bærum)

5. Bærum trafostasjon - Hosle (vedlegg 2.5)

Fra Bærum og frem til Hosle ser vi også at kraftledningstraseen i hovedsak krysser LNF-områder. En eventuell utvikling av LNF-områder styres ikke av om en kraftledning blir nedlagt eller ikke, her er det andre føringer som ligger til grunn.

Der traseen krysser Hestegata og Ekrekroken, er det identifisert fire eiendommer hvor det kan frigjøres arealer til tomtedeling hvis kraftledningen legges ned.

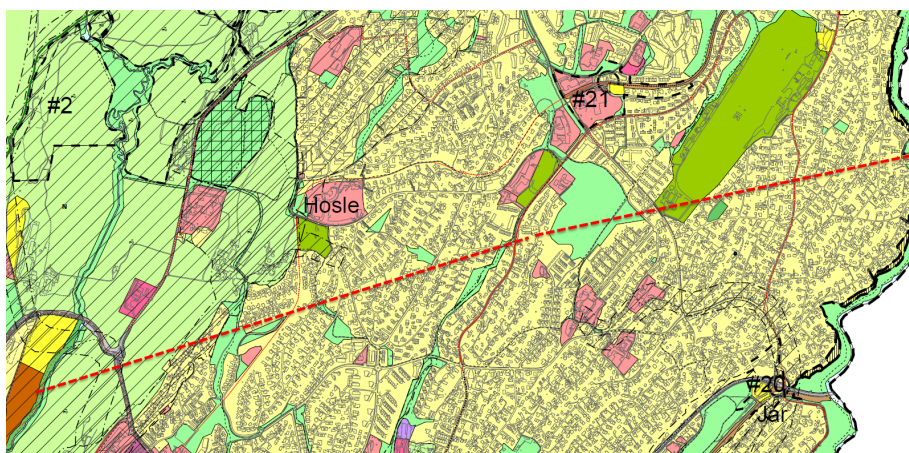
6. Hosle – Hagabråten (vedlegg 2.6)

Fra Hosle går arealbruken rundt kraftledningen fra å være store åpne landbruksområder til mer tettbebygde boligfelt. Ledningen strekker seg i stor grad gjennom eldre eneboligfelt, der gjennomsnittlig tomtestørrelse på de berørte privateiendommene ligger på 1300 kvm.

Det er registrert 20 eiendommer som er store nok til å deles.

7. Hagabråten – Lysakerelva (vedlegg 2.7)

Ved Hagabråten går kraftledningen over et stort sammenhengende grøntareal, avsatt til grønnstruktur i KPA, og som tjener som friluftsområde i nærmiljøet. Heller ikke her er det kraftledningen i seg selv som båndlegger arealet. Fra Hagabråten strekker kraftledningen seg stort sett gjennom rene boligområder i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er registrert 21 eiendommer på denne strekningen som har potensiale for deling.



Figur 20: Bærum trafo til kommunegrensen (KPA, Bærum)

8. Lysakerelva – Ostadalsveien (vedlegg 2.8)

Fra Lysakerelva strekker kraftledningen seg videre inn i Oslo kommune. Ved Lysejordet går ledningen over store grøntarealer og områder regulert til offentlig formål. Traseen krysser over Lysejordet skole og Møllefaret idrettspark før den fortsetter over Vækerøveien og inn i et belte med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Der hvor kraftledningstraseen går forbi blokkbebyggelsen, er områdene enten eiet av boligsameier med mange eiere, eller arealer eiet av Oslo kommune, regulert til friområder.

Det er registrert seks eiendommer med potensial for fradeling. Fire av disse er private enkelteiendommer. De to andre er borettslag og sameie.

9. Ostadalsveien – Mærradalen (vedlegg 2.9)

Fra Ostadalsveien går kraftledningen gjennom et naturvernområde og over et stort boligfelt med over 400 seksjoner ved Røa/Ullerntoppen. Dette er den eneste registrerte eiendommen med potensial for deling i dette området. Høyspentledningen krysser imidlertid eiendommen på midten, og det båndlagte arealet fungerer som grønt- og veiareal for eksisterende bebyggelse.

10. Mærradalen – Montebello (vedlegg 2.10)

Fra Mærradalen krysser kraftledningen boligbebyggelsen på Montebello før forbindelsen ender i en trafostasjon på Huseby. På denne strekningen er det registrert tolv boligeiendommer som har potensial for deling og utvikling. To av de berørte eiendommene er større seksjons-sameier, der fortetting er lite sannsynlig.

5.1.3 Konklusjon – arealanalyse

Arealanalysen viser at det er overordnede vurderinger som ligger til grunn hele veien. Det er lagt så mange føringer i form av landskapsvern, offentlige institusjoner, grønne områder og lignende, at en eventuell eiendomsutvikling i liten grad vil handle om felt- og storutbygging, men heller en fortetting i eksisterende boligområder. Som vi ser av arealgjennomgangen langs kraftledningstraseen, vil en nedleggelse kun utløse et potensiale for fortetting i småhusområdene. Det er få store områder, som er berørt av kraftledningen, som ikke er båndlagt til andre formål.

Potensialet kan med andre ord i liten grad utløses samlet, men det er muligheter for de grunneierne som blir berørt av restriksjonsbeltet, og det kan utgjøre store verdier for dem det gjelder. Det er imidlertid snakk om mange forskjellige grunneiere, som alle har ulike interesser for sin eiendom. Noen vil antakelig benytte seg av muligheten til å skille ut en del av tomten sin for å utvikle, mens andre muligens vil beholde eiendommen slik den er.

Der hvor boligpotensialet ser ut til å være vesentlig, er i endepunktene av kraftledningen, der transformator- og koblingsstasjoner legger beslag på store arealer. For traseen Hamang-Bærum-Smestad, er det Hamang (Franzefoss) og stasjonen på Smestad (Huseby) som representerer potensialet for boligutvikling, og dette arbeidet er allerede igangsatt.

Ettersom det hovedsakelig er snakk om enkelttomter som har mulighet for utvikling innenfor eksisterende planer, er det liten/ingen samfunnsgevinst som kan utløses ved nedleggelse av kraftledningen der kraftledningen krysser gjennom småhusbebyggelsen. Samfunnsnytte vil i hovedsak dreie seg om utvidede muligheter for utvikling av samfunnsinstitusjoner som skoler, sykehus og annen offentlig virksomhet. I dette tilfellet vil de mulige samfunnsgevinstene ligge i sykehusområdet og Gjettum nærsenter.

5.2 Skjulte/båndlagte verdier

- *Forskningsspørsmål 3: Hva er det økonomiske potensialet i kraftledningstraseen Hamang-Bærum-Smestad, i den delen av traseen som er regulert til boligformål innenfor gjeldende KPA?*

I tillegg til å avdekke mulighetene for utvikling i området, er det av interesse å se hvilke konkrete økonomiske verdier som er bundet opp i det arealet høyspentledningen opptar i dag. Med en lengde på 12 km, og et klausuleringsbelte på 38 meter, er det store arealer som er båndlagt i dagens situasjon. Formålet med analysen er å synliggjøre de økonomiske verdiene kraftledningstraseen representerer, og hvor store deler av disse arealene som egner seg for alternativ utnyttelse til boligformål dersom kraftledningen fjernes.

5.2.1 Beskrivelse

Analysen gir kun et teoretisk mål på hvor stort areal med utbyggingspotensial, med tilhørende økonomisk verdi, som er båndlagt av kraftledningen. Ved å multiplisere arealet med en antatt tomteverdi per dekar i Bærum kommune, vil vi kunne få frem et bilde på hvilke økonomiske verdier arealet som berøres av kraftledningen representerer.

Analysen er avgrenset til å kun se på de økonomiske verdiene knyttet til boligutvikling, altså de arealene som er regulert til boligbebyggelse i gjeldene KPA. Ifølge Bærum kommunes samfunnsdel og intervju med representanter fra kommunen, skal boligutbygging konsentrere seg til områder som allerede er avsatt til boligbebyggelse i arealdelen. Etter samtale med Bærum kommunes reguleringsjef, Kjell Seberg, anses det derfor som lite aktuelt at kommunen vil realisere sentrale arealressurser i offentlig eie til boligbygging, da disse arealene har altfor stor verdi som arealreserve for skole, sykehus og lignende. Det er derfor gjort den forutsetning i oppgaven, at det er de arealene som allerede er avsatt til boligbebyggelse som er aktuelle for videre boligutvikling.

Oppgaven har på bakgrunn av det ovennevnte ikke kvantifisert de økonomiske mulighetene som ligger i arealene tilknyttet Gjettum skole og Bærum sykehus, men kun sett på potensiale for boligbygging der hvor dette allerede er avsatt i KPA. Det er imidlertid foretatt et verdiestimat for arealene rundt Bærum sykehus, dersom en boligutvikling i dette området skulle bli aktuelt.

5.2.2 Drøfting og funn

Kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad er 12 km. lang og legger beslag på ca. 434 dekar areal i Bærum- og Oslo Kommune. Dette inkluderer arealet rett under kraftledningen og klausuleringsbeltet på 38 meter (19 meter til hver side). Arealene omfatter blant annet LNF-områder, grønnstruktur, boligbebyggelse og områder regulert til offentlig formål.

Bærum Kommune

For å finne utnyttbare arealer, er areal for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og kombinert formål valgt ut i GIS. Det er altså sett bort i fra områder regulert til LNF, grønnstruktur, offentlige formål og lignende. Ingen av de båndlagte områdene er regulert til fritidsbebyggelse og kombinert formål, så utnyttbart areal er i denne analysen begrenset til arealer regulert til "boligbebyggelse" i KPA. Fra KPA er det 12 ulike felt med arealformål "boligbebyggelse" som ligger innenfor kraftledningens buffer på 38 meter.

Felt	Areal, boligbebyggelse (kvm.)
1	1521
2	8778
3	25649
4	3305
5	39573
6	19655
7	2657
8	7483
9	5222
10	491
11	50005
12	865
Total kvm. boligbebyggelse	165204

Tabell 8 : Antall kvadratmeter regulert til boligbebyggelse i Bærum kommune, som kraftledningen båndlegger

Tabellen viser at kraftledningen opptar ca. 165 dekar med utbyggingspotensial i Bærum kommune. Det er vesentlig å presisere at dette kun gjelder arealer som er regulert til boligbebyggelse i gjeldende KPA. I tillegg kommer områder regulert til andre formål, hvor kommunen kan se for seg et potensial for utvikling ved å endre arealformålet. Disse 165 dekar

regulert til boligformål, representerer ca. 200 boligtomter innenfor det gjeldende arealkravet til eneboliger på 800 kvm. i Bærum kommune.

Økonomiske verdier

Tomteverdien i Bærum kommune er relativ høy, og antas å variere fra 2-15 millioner kroner per dekar (Bærum kommune, 2017c). Ved beregning av tomteverdi må det skilles mellom tomt som egner seg for leiligheter, for enebolig og for tomannsbolig. De arealene kraftledningen båndlegger er hovedsakelig i områder med eneboliger og tomannsboliger. Ettersom det ifølge kommuneplanens arealstrategi (Bærum Kommune, 2015) er ønskelig å bevare disse småhusområdene, er det naturlig å se for seg at eventuelle fradelte tomter skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger, og ikke til leiligheter.

BER Verdivurdering AS har utarbeidet en analyse av tomteverdier i Bærum kommune, der de deler kommunen inn i 7 ulike pris-soner (BER Verdivurdering AS, 2016). Sone 1 representerer områdene med lavest tomteverdi og sone 7 representerer områdene med høyest tomteverdi. Mellom disse sonene varierer tomteprisen fra 2 til 11 millioner kroner per dekar for eneboligtomter, og fra 2,5 til 12 millioner kroner per dekar for tomannsboligtomt (BER Verdivurdering AS, 2016). De tomtene som kraftledningen berører ligger i områder som inngår i tre ulike pris-soner, fra prissone 3-5. Et utsnitt av relevante pris-soner, områder og tomtepriser er fremstilt i *tabell 9*. En totaloversikt over tomteprisene for hele kommunen er lagt i *vedlegg 4*.

			Enebolig	Tomannsbolig
Pris-sone	Postnr.	Poststed	Pris per kvm. tomt	Pris per kvm. tomt
3	1338 1346	Sandvika Gjettum	5.200	6.100
4	1344 1362	Haslum Hosle	5.500	7.200
5	1358	Jar	7.100	7.100

Tabell 9: Utsnitt av tomtepriser i Bærum kommune, de prissonene som berøres av kraftledningen (Vedlegg 4)

Da det er svært få boligtomter som blir berørt i sone 3, er det brukt et gjennomsnitt av kvadratmeterprisene i prissone 4 og 5. På grunnlag av kvadratmeterprisene i *tabell 9* er det brukt et antatt gjennomsnitt på ca. 6 millioner kroner per dekar for eneboligtomt og ca. 7 millioner kroner per dekar for tomannsboligtomt.

Arealet under ledningen representerer altså samlet i overkant av 1 milliarder kroner hvis det hadde vært utnyttet til bolig i dagens marked. Om dette beløpet gjør det regningsvarende å legge kraftledningen som jordkabel, er usikkert. Det vil kreve jordkabel over en lang strekning hvor eiendomsretten er spredd på mange private tomteeiere. Dette teoretiske utbyggingspotensialet lar seg heller ikke realisere fullt ut over et kort tidsrom. Det er imidlertid interessant å gjøre en enkel sammenligning med områdene fra Franzefoss og over Bærum sykehus. Her ligger det til rette for en samlet utvikling over en kortere del av traseen, med færre grunneiere involvert.

I området fra Franzefoss til Bærum sykehus, legger ledningen og klausuleringsbeltet beslag på 43 dekar, hovedsakelig regulert til offentlig formål (Bærum kommune, 2017c). Ved nedlegging av høyspentledningen over dette området, vil det frigjøres arealer som i følge Bærum kommune (2017c) vil føre til bedre arealutnyttelse av store områder ved Bærum sykehus. Arealene kan således benyttes mer effektivt og gi større handlingsrom ved fremtidig utbygging. Verdien av et slikt stort og sammenhengende ubebygget område sentralt i Bærum kommune, er meget høy. Området er ikke beheftet med vern eller andre begrensninger og består i stor grad av store asfalterte parkeringsområder.

For å tallfeste verdien av ledningstraseen over sykehusområdet, er det av interesse å se på alternativkostnaden ved å benytte området til konsentrert boligbebyggelse. Ved å definere sykehusområdet som et utbyggingsområde, og verdisetze arealet likt som utbyggingsområde for boliger med konsentrert leilighetsbebyggelse, ser vi at området har høy verdi. Avhengig av utnyttelsesgrad vil et klausuleringsbeltet under kraftledningen representere en verdi fra 300 til 800 millioner kroner totalt. Utrekningene er vist i *tabell 10*.

Brutto-/ netto faktor er forholdet mellom bruttoareal og salgbart areal, det vil si at vegger, yttervegger og fellesarealer er fratrukket. Denne faktoren er estimert til 72%, basert på gjennomsnittstall opplyst fra JM Norge AS (2017).

Areal (kvm): 43.000

Brutto-/netto forhold: 72 %

%BYA	Etasjer	Tomtebelastning pr. S-BRA	Verdi av ledningstraseen
25 %	4	kr 10 000	kr 309 600 000
25 %	5	kr 10 000	kr 387 000 000
25 %	6	kr 10 000	kr 464 400 000
25 %	4	kr 15 000	kr 464 400 000
25 %	5	kr 15 000	kr 580 500 000
25 %	6	kr 15 000	kr 696 600 000
30 %	4	kr 10 000	kr 371 520 000
30 %	5	kr 10 000	kr 464 400 000
30 %	6	kr 10 000	kr 557 280 000
30 %	4	kr 15 000	kr 557 280 000
30 %	5	kr 15 000	kr 696 600 000
30 %	6	kr 15 000	kr 835 920 000

Tabell 10: Estimert på verdien av ledningstraseen over sykehusområdet

I tillegg kommer verdien av en mer rasjonell utnyttelse av tilgrensende områder og verdiøkning for disse områdene ved at den visuelle miljøbelastningen fra kraftledningen blir borte. Som *tabell 10* viser, er all tomteverdi knyttet til grad av utnyttning.

Mulighet for utvikling

Frigjøring av 165 dekar kraftledningstrasé, vil ikke automatisk frigjøre et utbyggingsareal på samme størrelse. Dette fordi deler av arealet som er avsatt til boligbebyggelse i KPA også innebefatter veiarealer og andre fellesarealer. På den annen side vil tilgrensende arealer, som ikke er store nok i seg selv, kunne inngå sammen med det frigjort arealet fra ledningstraseen og danne grunnlag for fradeling nye tomter.

Det fremgår av arealanalysen i kapittel 5.1, som ser på hver enkelt eiendom, hvilket teoretisk potensiale som foreligger for fradeling. Det er disse tallene som er av interesse, da det ikke ligger et økonomisk potensial i frigjorte arealer som ikke kan utvikles.

Med henvisning til arealanalysen i kapittel 5.1, ser vi at gjeldene kommuneplan gir et teoretisk potensiale for fradeling av 507 enebolig- og tomannsboligtomter i Bærum Kommune. Dersom gjeldene kommuneplan endres og arealkravet reduseres til 600 kvm. for eneboligtomt (høringsforslag, rullering av KPA 2017), vil tomteantallet øke til 767 eneboligtomter.

Resultatet på 507 mulige enheter er en slavisisk summering i tabellen fra arealanalysen. Som tidligere nevnt er det ikke gjort en grundig analyse av hver enkelt eiendom for å sjekke egnethet for deling. Etter en rask gjennomgang, er imidlertid noen enheter trukket ut som helt klart er uaktuelle for deling og utvikling. Dette gjelder blant annet større boligsameier og borettslag der restarealet er tun og fellesareal mellom bebyggelsen, eller områder som er regulert til veiareal.

Tabell 11 viser eksempler på slike eiendommer.

GNR	BNR	Adresse, boligtype	Faktisk arealbruk	Registrerte enheter
2	67	Kitty Kiellands vei, eierseksjonssameie	Tun, fellesareal	47
20	787	Nadderudveien, eierseksjonssameie	Tun, fellesareal	22
21	97	Prost Holsviks vei, eierseksjonssameie	Tun, fellesareal	38
5	98	Gjettumtunet 44, borettslag	Tun, fellesareal, parkeringsplass	13
87	187	Søndre Gjettum 36, borettslag	Tun, fellesareal	14
6	352	Emil Stangs vei 27E, rekkehusområde	Grøntareal mellom bebyggelse	4
3	70	Søndre Nes	Fellesareal mellom småhusbebyggelse	7
205	7		Veiareal	16
6	37		Veiareal	32

Tabell 11: Eksempler på tomter som er uaktuelle for fradeling (Vedlegg 1)

Dersom vi trekker fra eiendommene i *tabell 11*, reduseres det teoretiske potensialet fra 507 til **234** mulige enheter. En videre gjennomgang som ser detaljert på muligheter for tilkomst, avstand til eksisterende bebyggelse og terrengformasjoner, vil antakelig redusere dette tallet ytterligere.

5.2.3 Konklusjon

Statnett ønsker på dette tidspunktet ikke å gå ut med konkrete tall på hva det vil koste å legge kraftledningen som jordkabel, men ifølge Revelsby (2017) vil det for Hamang-Bærum-Smestad bli ca. 3-5 ganger så dyrt som å legge luftledning på hele strekningen. Økt kostnad vil avhenge av forlegningsmetode, å legge i grøft vil være billigere enn å legge i tunnel (Revelsby, 2017). Ved nedleggelse av hele kraftledningen kan det i beste fall fradeles ca. 200 eneboligtomter i Bærum kommune med dagens arealkrav på 800 kvm. Hvis vi antar en tomtepris på 6-7 millioner kroner per dekar, utgjør dette i overkant av 1 milliard kroner i tomteverdi innenfor eksisterende småhusområder. En teoretisk arealreserve på 200 boligtomter, med kun private grunneiere, representerer ikke en stor økonomisk verdi som kan realiseres og bidra til kostnaden ved å legge kraftledningen i bakken. Et økonomisk bidrag fra grunneierne, gjennom en utbyggingsavtale, vil være uoverkommelig med så mange grunneiere.

I villaområdene i Bærum, som er utbygd med eneboliger, er det svært lite potensiale. Dersom arealkravet reduseres vil muligheten for antall fradelte tomter øke, men dette vil i så fall gjelde hele Bærum kommune. Slik sett vil et redusert arealkrav representere et så stort potensiale for fortetting i hele kommunen at arealet under kraftledningen i seg selv er uvesentlig. Det er allikevel ikke disse områdene som er av størst interesse. Småhusområdene i Bærum kommune anses i stor grad som ferdig utbygd. Å gjennomføre en fradeling av 234 tomter med individuelle grunneiere, vil strekke seg over et langt tidsrom og kan ikke anses som et vesentlig tilskudd til Bærum kommunes boligbygging. Denne fortettingen vil være på linje med øvrig fortetting i kommunen. For de grunneierne som har mulighet og ser seg tjent med det, vil den økonomiske gevinsten være stor, men frigjøring av tomtene under kraftledningen vil ikke ha en vesentlig samfunnsmessig nytte som arealreserve i et større perspektiv.

De store verdiene ved nedleggelse er der hvor det kan frigjøres større arealer og hvor det er mulig å oppnå en avtale med grunneierne om kostnadsdeling. Dette vil være større, ubebygde arealer med få grunneiere, hvor det kan utvikles konsentrert boligbebyggelse eller hvor det er behov for arealkrevende offentlige institusjoner. Hvilke arealer dette gjelder, fremkommer i drøftingen i arealanalysen i kapittel 5.1. Dette samsvarer også med Bærum kommunes ønsker for utvikling, presentert i kapittel 5.3.

5.3 Bærum kommunes ønsker for utvikling

- *Forskningsspørsmål 3: Hva er kommunens langsiktige interesser ved omdisponering av arealer båndlagt til linjestrekk?*

Hva som skjer med de frigjorte arealene dersom kraftledningen fjernes, er helt avhengig av hva kommunene ser for seg av utvikling. Alle kommuner skal ha en kommuneplan, som omfatter en samfunnsdel med tilhørende handlingsdel og en arealdel (Regjeringen, 2009). Kommuneplanens arealdel legger føringer for hva som skal bygges og hvor. Arealdisponeringen i kommuneplanen styrer grunneiernes mulighetsrom for utvikling av sin eiendom, og kan ha store konsekvenser for verdien av den enkelte eiendom.

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har gjennom "Regional plan for areal og transport" forventet at hver kommune skal definere en langsiktig avgrensning av prioriterte vekstområder (Fylkeskommune, 2015). I Bærum kommunes KPA er disse områdene avgrenset til Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bybåndet (Bærum kommune, 2016). Med Bybåndet menes øvrige områder tilknyttet jernbane og metro (Bærum kommune, 2016). Et sentralt element i kommuneplanens arealstrategi for Bærum kommune er at utbyggingen skal legges til områder med god tilknytning til det eksisterende banenettet, samtidig som utbygging av øvrige områder skal begrenses (Bærum kommune, 2017a).

Bærum kommunes vekstambisjoner frem til 2036 omfatter en årlig boligbygging på 750 – 800 boliger per år, noe som utgjør ca. 16.000 nye boliger totalt frem til 2036 (Bærum kommune, 2016). Fornebu og Sandvika er de områdene der det legges til rette for størst vekst, med henholdsvis 40- og 30% av kommunens totale boligbygging. Det er planlagt at boligveksten rundt Bybåndet skal utgjøre ca. 10%, mens den generelle fortettingen skal utgjøre 5% (Bærum kommune, 2016).

5.3.1 Intervju med representanter fra Bærum kommune

For å belyse de kommunale myndigheters ønsker og visjoner for områder som frigjøres ved omdisponering av areal båndlagt av infrastruktur, er det gjennomført intervjuer med to representanter for Bærum kommune. Intervjuobjektene var arkitekt Anne Sofie Bjørge fra Plan- og bygningsavdelingen og Reguleringsjef Kjell Seberg.

Intervjuene med Bærum kommunes representanter er vurdert til å være tilstrekkelig og har gitt god innsikt i kommunale myndigheters vurderinger. Prosessen er derfor ikke gjentatt med Oslo kommune, da det har vært nødvendig å begrense oppgavens arbeidsomfang.

Beskrivelse

Den største delen av kraftledningstraseen som er behandlet i casestudiet ligger i Bærum kommune, og berører mange ulike arealformål. Intervjuene er ment å gi innsikt i hvilke vurderinger som ligger til grunn for kommunens standpunkt og ønsker for kraftledningstraseen. Det er også et mål å belyse de føringer og prioriteringer kommunens planfaglige myndigheter legger til grunn i sitt arbeid for å legge til rette for vekstbehov og utvikling.

Drøfting og funn

Kommunens hovedmålsetting

”Den strekningen der det er viktigst for Bærum kommune at kraftledningen legges i bakken, er kanskje spesielt fra Franzefoss og forbi Gjettum” (Seberg, 2017). På denne strekningen ser Seberg (2017) for seg jordkabel hele veien, og det er i følge han den eneste fornuftige og fremtidsrettede løsningen. Fra Gjettum og østover mener Seberg (2017) det ikke har så mye å si, sett fra et rent samfunnsperspektiv.

De tre mest sentrale områdene for utvikling er ifølge Seberg (2017) Franzefoss, sykehusområdet og Gjettum, og det er enklere for Bærum kommune å forvalte disse arealene når de slipper den bindingen kraftledningen medfører (Seberg, 2017).

Til spørsmål om en ønsket nedleggelse av kraftledningen bunner i et ønske om fortetting, svarte Seberg (2017) at det hovedsakelig er fordi kraftledningen går i byggesonen. Ønsket om at ledningen fjernes bunner i tanken på videreutvikling heller enn fortetting. En vil stå friere i valg av løsning på de tomtene som i dag blir berørt (Seberg, 2017). Dersom ledningen graves ned i bakken blir det båndlagte arealet i byggesonen mindre, og derfor er det svært aktuelt å få den nedlagt i områder avsatt til utbygging (Bjørge, 2017).

I følge (Seberg, 2017) er det mange faktorer som spiller inn på kommunens hovedmotivasjon for å få fjernet luftledningen. Både det visuelle- og helseaspektet er faktorer som tas med i vurderingen, på tross av at det er dokumentert at det ikke foreligger strålingsfare (Seberg, 2017). "Det viktigste er allikevel den friheten som utløses, at arealene under ledningen kan utnyttes" (Seberg, 2017).

Egen vurdering

Det fremgår klart av Sebergs uttalelser, kommuneplanen og nasjonale målsettinger at Bærum kommune skal fortette i sentrale knutepunkt med god kollektivdekning og mulighet for tilknytning til lokale sentra. Dette er Gjettum et godt eksempel på, hvor det i dag planlegges utvikling av nye bolig- og forretningsbygg og der det er bygget en ny t-bane stasjon. Når det gjelder sykehusområdene og Franzefoss, ligger disse i nær tilknytning til Sandvika og representerer større unyttede arealer som kan utvikles til flere samfunnsformål, både bolig, offentlig virksomhet og by-ekspansjon. Denne utviklingen er allerede i gang og sammenfaller godt med politiske prioriteringer.

Kommunens virkemidler

Når det kommer til valg av ny trasé, er Bærum kommune opptatt at det skal begrunnes i hva som er det beste for samfunnet (Bjørge, 2017). Ifølge Bjørge (2017) er dette sannsynligvis jordkabel, både på grunn av det visuelle og at det frigjør arealer.

Hvor jordkabelen legges, får ifølge Seberg (2017) være oppe til Statnett. Fra kommunens ståsted hadde det allikevel vært best om den ble lagt i tilknytning til eksisterende infrastruktur, siden det allerede danner en byggegrense (Seberg, 2017). "Den kan godt legges i et grøntområde også, det viktigste er at den legges i bakken" (Seberg, 2017).

Kommunens inntrykk er at Statnett er ganske tunge å påvirke, at de på mange måter "lever sitt eget liv" (Seberg, 2017). Det henger i stor grad sammen med at de ikke er underlagt plan- og

bygningsloven. Statnett får konsesjon fra NVE, og trenger derfor ikke tillatelse fra kommunen. Fra kommunens side oppleves dette ganske spesielt, at så store tiltak ikke er gjenstand for ordinære reguleringsprosesser (Seberg, 2017).

Bærum kommune og Statnett har nå jevnlig møter, i dette tilfellet fordi kommunen jobber med en områdeutvikling på Franzefoss der Statnett eier en transformatorstasjon (Seberg, 2017). I tillegg jobbes det med en sentrumsutvikling på Gjettum, der kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad krysser rett over utviklingsområdet. "Det er vel primært de to områdene vi diskuterer, da vi har hatt behov for kontakt på grunn av eget planarbeid" (Seberg, 2017). Ifølge Seberg (2017) er det primært kommunen som er avhengig av Statnett for å få utviklet sine egne områder og for å få avklaringer.

Ved spørsmål om det er politisk interesse knyttet til omlegging av kraftnettet, svarer Seberg (2017) at det på generell basis er det, men det skjer gjennom de ordinære planprosessene til kommunen. Denne traseen har det vært lite politisk oppmerksomhet rundt, i motsetning til høyspentledningen som går over Hamang og Industriveien (Seberg, 2017). Dette fordi det i dag er større fokus på utviklingen av Sandvika (Seberg, 2017). "Kraftledningen over Franzefoss og Gjettum er det vi på et administrativt nivå som håndterer" (Seberg, 2017).

Ved spørsmål om andre interessegrupper er med på å påvirke løsningsvalg, svarer Seberg (2017) at det primært er velforeninger som engasjerer seg. Seberg (2017) mener at det antakelig ikke er så mange som forholder seg til eksisterende ledninger, men når ting skal forandres er folk på banen med en gang. "Det at tiltaket ikke inngår i plan- og bygningslovsregimet gjør det jo litt mer krevende", sier (Seberg, 2017). Statnett er et rent forvaltningsorgan, uten direkte politisk styring, og opptrer derfor helt annerledes enn planmyndighetene i kommunen. Planmyndighetene må på den annen side søke politisk forankring for sitt arbeid (Seberg, 2017). Fremføring av kraftledninger er unntatt plan- og bygningsloven, og det kreves ikke byggemelding. Der hvor det er strid med kommunens arealformål, krever de dispensasjon fra kommuneplanen (Seberg, 2017).

Egen vurdering

Det er utfordrende for kommunene å påvirke trasévalg og løsning når det kommer til fremføring av kraftledninger, spesielt i saker hvor både planmyndigheter, politikere og kommunens innbyggere føler seg "overkjørt" av Statnett. Det er imidlertid også forståelse for at det er slik, da sentralnettet går over lange avstander og kan krysse titalls kommuner. Det ville blitt meget

krevende å komme til enighet om trasévalg. I sentrale tettbebygde strøk, hvor det også er arealknapphet, burde muligens kommunale myndigheter eller fylkeskommunen allikevel hatt noe større innflytelse. På den annen side kan det være vanskelig å legge definisjonsmakten på arealknapphet til kommunen, da kommunen selv er premissgiver for arealdisponeringen gjennom KPA. Ifølge Revelsby (2017) vil løsningsvalget for denne kraftledningen danne presedens for alle nye kraftforbindelser i byer og tettsteder. Påstått arealknapphet og høye tomteverdier kan nok ikke alene være god nok grunn til å etablere jordkabel.

Kommunens økonomiske muligheter

Bærum kommune eier selv store områder på Gjettum, ved stasjonen og skolen, samt det grøntdraget som strekker seg vestover mot Franzefoss (Seberg, 2017). Bærum kommune er stort sett eier av alle områdene som frigjøres fra Gjettum og ned til sykehuset (Seberg, 2017).

Seberg stilte seg tvilende til spørsmålet om kommunen ville bidra med å finansiere en dyrere løsning til fordel for det estetiske aspektet. Det må i tilfelle være utbygger(e) som stiller med finansiering, gjennom en utbyggingsavtale (Seberg, 2017). Dette kan også være aktuelt når kommunen selv er utbygger (Seberg, 2017). Hvis det gir stor samfunnsgevinst å legge til rette for utbygging i et område, ser ikke Seberg (2017) bort ifra at kommunen kan være med på finansieringen gjennom en utbyggingsavtale.

Egen vurdering

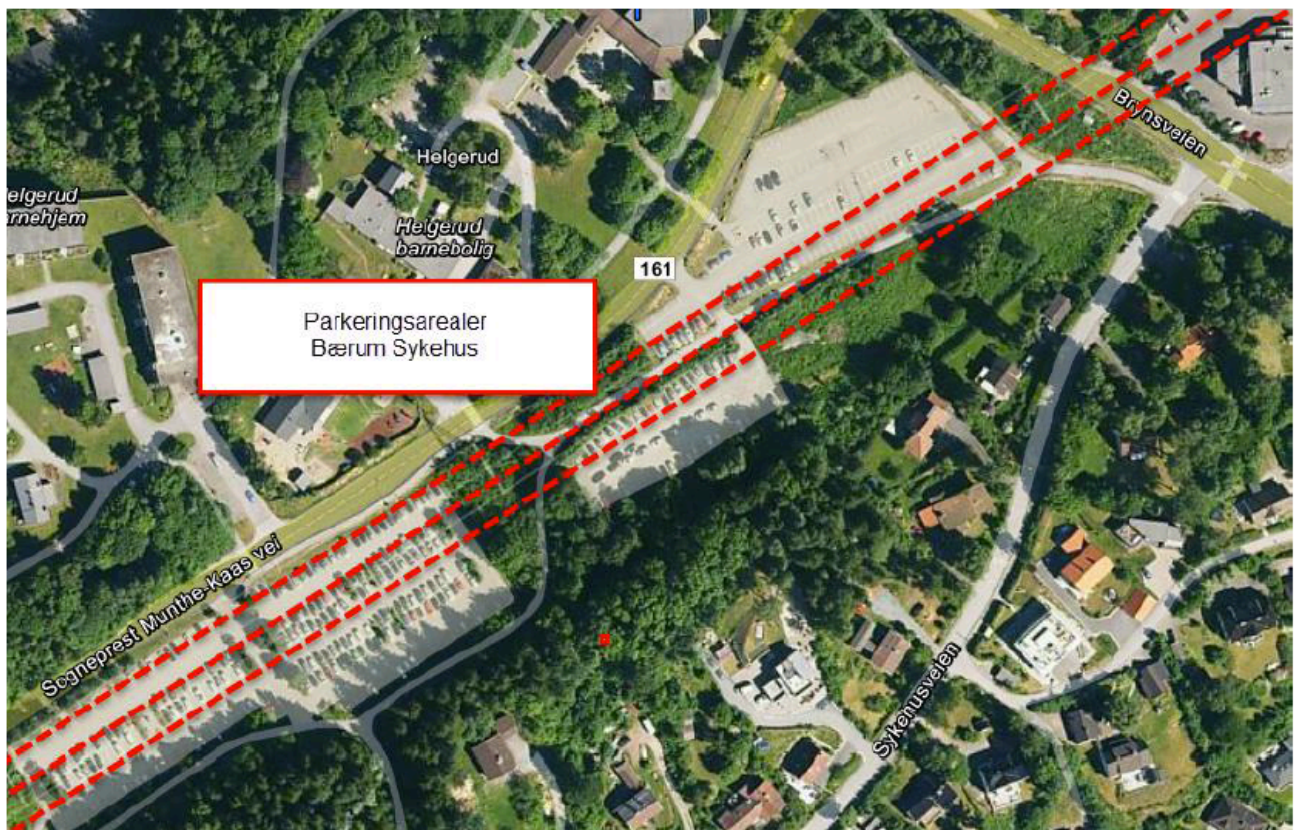
Det kommer klart frem at kommunen har begrensede muligheter til å finansiere merkostnader ved en jordkabel. Det er kun i de tilfeller hvor kommunen er grunneier at dette virker aktuelt. I slike tilfeller opptrer kommunen i samme rolle som alle andre grunneiere og utbyggere, som sammen kan se fordelene av å fordele kostnadene gjennom en utbyggingsavtale.

Planer for hovedområde

Det er ifølge Seberg (2017) senterområdene og knutepunktene langs Kolsåsbanen som skal fortettes. Småhusområdene utenfor disse knutepunktene betraktes allerede som utbygd, og det er ikke aktuelt å fortette disse ytterligere (Seberg, 2017).

Sykehusområdet

Ved Bærum sykehus er det et stort åpent område som i dag brukes til parkeringsplass for sykehuset. Ifølge Seberg (2017) foreligger det ingen ny plan for sykehuset. Arealet båndlegges i dag av høyspentledningen og er regulert til sykehusformål (Seberg, 2017). Området ligger litt vanskelig til kommunikasjonsmessig, men i de langsiktige planene for Sandvikabanen er det muligheter for en stasjon ved sykehuset (Seberg, 2017). Dersom sykehuset flyttes, er det antakelig mest aktuelt med boligutvikling (Seberg, 2017).

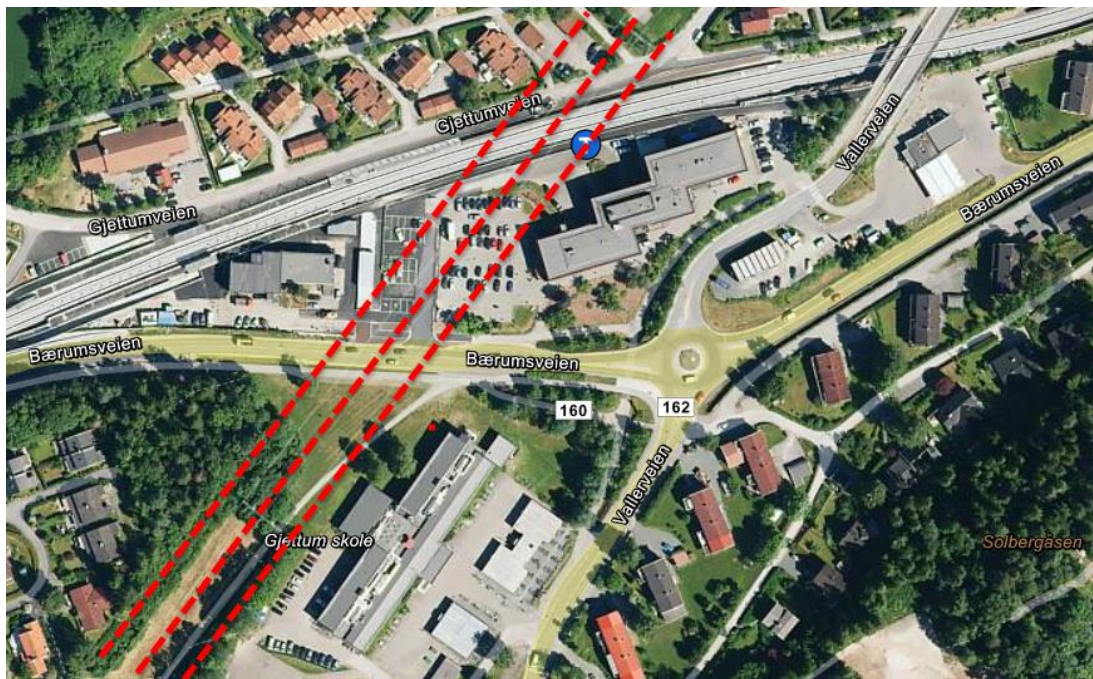


Figur 21: Området ved Bærum sykehus, som i dag benyttes til parkering (Gule sider)

Gjettum

I Gjettumområdet er det tomten ved stasjonen som skal bygges ut, samt noen andre områder lenger nord (Seberg, 2017). De sistnevnte berøres imidlertid ikke av kraftledningen. Området er i kommuneplanen avsatt til boliger og forretning, og betraktes som et viktig knutepunkt i kommunens arealstrategi (Seberg, 2017). Det jobbes i dag med en helhetlig plan ved stasjonsområdet, som dekker begge sider av kraftledningstraseen (Seberg, 2017). Forhåpentligvis kan kraftledningen legges i bakken samtidig, slik at man kan få en samlet utvikling for området imellom også (Seberg, 2017).

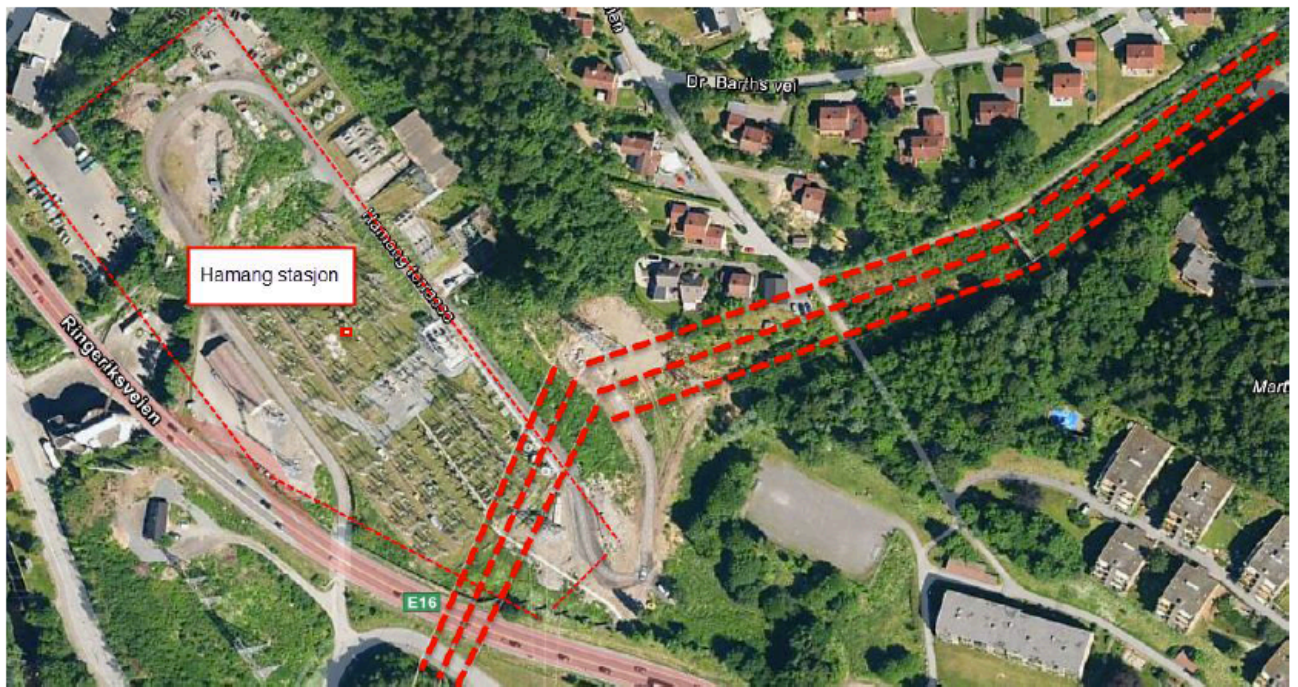
Når det gjelder området ved Gjettum skole, ser ikke Seberg (2017) for seg at det er aktuelt å bygge ut området som kraftledningen opptar.



Figur 22: Utviklingsområdet på Gjettum, der kraftledningen deler området i to (Gule sider)

Franzefoss

Franzefossområdet ligger inntil den fremtidige Sandvikabanen opp mot Kolsås, noe som kan føre til en fremtidig fortetting også i nærliggende områder. Hva som skjer med høyspentledningen vil ha mye å si for utviklingen på Franzefoss. Dersom høyspentledningen skulle blitt lagt i jord, ville det frigjort arealer til utvikling og hatt estetisk verdi for fremtidige beboere (Bjørge, 2017).



Figur 23: Den fremtidige Franzefossbyen, som i dag opptas av Hamang trafostasjon (Gule sider)

Egen vurdering

Knutepunktfortetting langs Kolsåsbanen er i stor grad påvirket av at Staten har vært med å finansiere en total oppgradering til t-banestandard. Denne kapasiteten skal utnyttes. Vi har allerede sett at Staten ved fylkesmannen har grepet inn ved å kreve oppføring av leiligheter ved Gjønnes stasjon på Kolsåsbanen hvor kommunen opprinnelig hadde planlagt rekkehus (Kjernlie, 2013). Når det gjelder småhusområdene er det lagt ut på høring et forslag om å redusere kravet til tomtestørrelser for eneboliger og tomannsboliger, men i den store sammenhengen vil potensialet for nye boliger fremdeles være lite under kraftledningen.

Så lenge diskusjonen rundt sykehusstruktur og plassering i vestregionen pågår, vil situasjonen rundt Bærum sykehus forbli uavklart. Her ligger det en stor arealreserve for Bærum kommune, som har samfunnsmessig stor verdi uten at en i dag kan si når og hvordan disse verdiene kan realiseres.

Det kommer tydelig frem at Gjettum er ett av kommunens viktigste fortettings- og utviklingsområder i dag, ved siden av Franzefoss og Fornebu. Her er det stor interesse for å få kraftledningen ned i bakken, da den deler utviklingsområdet i to.

Hva som skjer med høyspentledningen har mye å si for hva som skjer med utviklingen på Franzefoss. Her er planprosessen godt i gang, og konklusjonen for Franzefoss vil nok ha mye å si for også for utviklingen av de andre områdene hvor jordkabel er aktuelt.

Eksisterende småhusområder og grøntdrag

Sebergs oppfatning er at arealstrukturen i Bærum ligger fast, og at omdisponering av grøntdragene i småhusbebyggelsen er uaktuelt. Både Seberg (2017) og Bjørge (2017) anser de grønne arealene i småhusområdene som svært verdifulle, og ønsker ingen reduksjon av disse da det vanskelig å etablere nye grøntområder i bynære strøk.

For småhus-bebyggelsen i østre Bærum, vil det antagelig ikke ligge store samfunnsgevinster i en nedleggelse av traseen, da området er såpass tett bebygget at det gir lite rom for ny bebyggelse (Bjørge, 2017). Kraftledningstraseen går her gjennom villaområdene, og det ligger kanskje et potensiale på et par tomter som kan utgjøre stor verdi for de eierne det gjelder, men ikke for samfunnet (Seberg, 2017).

Ved spørsmål om hvorvidt kraftledningstraseen bidrar til å bevare grøntdragene i kommunen, uttaler Seberg (2017) at kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad ikke har en slik funksjon i dag. Traseen kan ha hatt en positiv innvirkning på arealdisponering i kommunen tidligere, og vært avgjørende for at en del strekninger ikke har blitt bygget igjen, men i dag er det kommuneplanen som er avgjørende for at arealer ikke bebygges (Seberg, 2017).

Egen vurdering

Når det gjelder fortetting i småhusområdene er det både Sebergs og Bjørges oppfatning at samfunnsgevinsten ved nedleggelse av kraftledningen i småhusområdene er liten, noe som samsvarer med oppgavens arealanalyse (kapittel 5.1 og 5.2). Potensialet for utskillelse av tomt er heller ikke betydelig. For de private grunneierne som kan realisere en tomt, er selvfølgelig gevinsten stor.

Konklusjon

Kommunens langsiktige mål er å frigjøre områder som ligger naturlig til rette for utvikling. Dette gjelder spesielt områder der kraftledningen deler opp eller er til hinder for en sammenhengende og helhetlig plan for et større område. Områdene det dreier seg om er i hovedsak sykehusområdet, hvor kraftledningen krysser store åpne arealer som i dag hovedsakelig nyttes til parkering, i tillegg til Gjettumområdet der kraftledningen vil dele et område for senterutvikling i to. Gjettumområdet ligger med god kollektivdekning, som en stasjon på den nye Kolsåsbanen. Sykehusområdet egner seg godt for en eventuell større sykehusutbygging eller fremtidig boligutvikling dersom sykehuset flyttes.

Utviklingen på Franzefoss er allerede i gang, men har ytterligere potensial for boligutvikling dersom kraftledningen legges i bakken. Utviklingen både av Franzefoss og sykehusområdet vil være en fornuftig boligutviklingsstrategi dersom kriteriene for kollektivdekning skal kunne oppfylles i fremtiden.

Fortetting og utvikling i de tre nevnte områdene vil tjene stort på at kraftledningen legges i bakken, på strekningen fra Hamang til Gjettum. For resten av traseen gjennom Bærum, og tilsvarende i Oslo, er det av mindre interesse for kommunen å legge ledningen i bakken. Ledningstraseen går her gjennom ferdigutbygde småhusområder, uten kollektivknutepunkter som egner seg for fortetting.

5.4 Markedsaktørenes oppfatning

- *Forskningsspørsmål 4: Hvordan vurderer markedsaktørene kraftledningers påvirkning på eiendomsverdi?*

Å fastsette pris på en eiendom handler om å forutsi hvordan folk oppfører seg i markedet i den gitte situasjon (Elliott, 2008). For å danne et bilde av markedsaktørenes oppfatning, ble det derfor utført intervjuer med to eiendomsmeglere, da disse er de nærmeste til å ha en oppfatning av hva som er prisdannende oppfatning blant markedsaktørene. Eiendomsmeglere kjenner kunden og representerer kjøpergruppen.

5.4.1 Intervju med eiendomsmeglere

Flere variable faktorer inngår i en regresjonsanalyse av eiendomsverdi. Disse variablene er blant annet brukspotensiale, beliggenhet og markedsoppfatninger. Brukspotensiale kan brytes ned i flere faktorer, som blant annet størrelse, innhold og utforming. Det samme kan markedsoppfatninger, der psykologiske og estetiske vurderinger er de viktigste. I henhold til Elliott (2008) avgjøres ikke eiendomspriser kun av selve "nyttens" til boligen, men også av aktørenes subjektive oppfatning av andre faktorer (herunder miljø- og teknisk risiko) som kan påvirke denne nytten. Samfunnsinfrastruktur er en av de faktorene som griper sterkt inn i hvordan en eiendom verdsettes i markedet. Folks subjektive vurdering av infrastruktur er i stor grad påvirket av risikopersepsjon og forhold av visuell karakter. For å danne et bilde av hvilken påvirkning kraftledninger har på boligprisene, er det interessant å høre eiendomsmegleres vurdering på markedsresponsen.

Det ble gjennomført intervjuer med to eiendomsmeglere som opererer i forskjellige markeder, for å få frem to ulike syn på problemstillingen. På denne måten er det mulig å avdekke hvor eiendomsmeglerne som markedsaktører har sammenfallende og divergerende oppfatning av hva kunden er opptatt av. Lise Wiik jobber som salgsleder i JM, som kun driver med nybygg i Oslo- og Bærum området. Mats Kvarud jobber som daglig leder og eiendomsmegler i bruktboligmarkedet hos Krogsvæn på Oslo øst.

Beskrivelse

I første omgang er det interessant å kartlegge hva som påvirker markedsprisen generelt, med tanke på hvilke faktorer som tas til vurdering av ulike kjøpergrupper. Deretter er det av interesse å vekte disse faktorene, i tråd med hedonisk metode. Denne vektingen vil allikevel være subjektiv ut i fra den enkelte eiendomsmeglers erfaring i sitt lokalmarked. Eiendomsmarkedet består i stor grad av lokale delmarkeder med forskjellige kvaliteter og preferanser. Overordnet sett vil allikevel parameterne og vektingen av disse gi nyttig informasjon om boligkjøpernes preferanser.

Til slutt er målet å se spesifikt på hvilken påvirkning en kraftledning gjennom et boligområde har på eiendomsverdien.

Drøfting og funn

Verdivurderingsmodeller

JM benytter såkalte "priskuber", som er en matematisk beregning av prisene (Wiik, 2017). Her defineres ulike parametere som er spesifikke for hvert prosjekt. Beregningene baserer seg på et utvalg faste parametere, der den viktigste er en ønsket gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Eksempler på andre parametere kan være uteplass mot syd, størrelse på balkong, etasje, utsikt osv. (Wiik, 2017). Det viktigste er allikevel å være ute på tomten og gjøre egne vurderinger for hver leilighet (Wiik, 2017). I tillegg sammenlignes det med omsatte boliger i nabolaget og lignende prosjekter i sammenlignbare områder. Hos JM er det er gjerne flere som priser og gir sine vurderinger, før de diskuterer og sammenligner sine resultater (Wiik, 2017). Til slutt sitter de igjen med én kalkulatorisk pris som sammenlignes med de selvstendige vurderingene. Dette bidrar erfaringsmessig til et godt prisbilde (Wiik, 2017).

Mats Kvarud uttaler at etter mange års erfaring, er det mye som går på "magefølelsen" når det kommer til markedet. Han baserer prisingen i stor grad på erfaring og konkurransen i markedet der og da. Etter å ha jobbet mye i samme område, identifiseres visse "pristak", slik at en vet hva en 3-roms eller en 2-roms kan selges for (Kvarud, 2017). I tillegg bruker de datasystemet Eiendomsverdi som viser historiske omsetningsdata, og Finn.no som viser hva som annonseres i markedet. I tillegg ser han på andre sammenlignbare prosjekter. "Vi bruker ingen matematisk modell slik som takstmenn gjør, det er hovedsakelig subjektive vurderinger ut i fra ulike faktorer" (Kvarud, 2017).

Egen vurdering

Resultatet av intervjuene viser at prosjektmeglere og bruktboligmeglere har klart forskjellige tilnærminger til prisfastsettelsen. Dette beror i stor grad på at prosjektmeglere skal prise en bolig som ikke eksisterer annet enn på papir, de skal selge en visjon. I tillegg skal de selge mange boliger på samme sted, der det kun er ulike forhold internt i prosjektet som danner grunnlag for prisdifferensieringen. Tilgang til offentlig infrastruktur og lignende er den samme for alle boligene. Dette står i klar motsetning til bruktboligmeglere, som selger konkrete objekter med forskjellig standard og beliggenhet, og skal verdisette disse med tanke på umiddelbar omsetning. Prosjektmeglere har som regel lang tid på å gjennomføre salgsprosessen, og kan justere prisen i prosjektet underveis på bakgrunn av salgsresponsen.

Parametere

Utfordringen ved prising av boligeiendom er at vurderingen av eiendommens verdi er subjektiv og situasjonsbestemt (Kvarud, 2017). Dette sammenfaller med Wiik (2017) sin vurdering, hun er også klar på at ulike kjøpergrupper vektlegger forskjellige kvaliteter ved en bolig. Vurderingene vil gjøres ut fra hvilke livssituasjon kjøper befinner seg i. Unge kjøpere søker muligens det urbane livet, med en leilighet midt i bysentrum, mens eldre kjøpere ofte ønsker en mer "lettstelt" tilværelse, roligere omgivelser og tilgang på heis (Kvarud, 2017). Eldre kjøpere tilbringer antakelig også mer tid hjemme, og vil kanskje ønske en balkong som vender mot en bakgård og være "vitne til liv" (Wiik, 2017). Til syvende og sist handler det om å finne et "minste felles multiplum" som kan fungere (Kvarud, 2017).

Det er imidlertid noen faktorer som skiller seg ut, både i positiv og negativ forstand, som kan brukes til å vurdere kvaliteten ved de fleste eiendommer. De faktorene Kvarud vurderer til å være viktig for folk når de kjøper bolig, sammenfaller i stor grad med vurderingene til Wiik. Ifølge både Wiik og Kvarud vil beliggenhet som oftest være den største driveren. Boligkjøpere er opptatt av hvordan de skal komme seg til jobb og skole, om de kan sykle eller gå, eventuelt hvor godt kollektivtilbudet er (Wiik, 2017). "Jeg tror også folk er opptatt av at man enkelt kan oppsøke sjøen og at man kommer seg raskt opp til marka" (Wiik, 2017). "God beliggenhet" er en subjektiv vurdering, og avhenger igjen av hva kjøpers situasjon er (Kvarud, 2017). Noen ønsker strandsone, nærhet til skole, eller utsikt. Utsikt kommer tett opp til beliggenhet, og er en faktor som verdsettes høyt av alle, helt uavhengig av livssituasjon. Utsikt er alltid prisdrivende (Kvarud, 2017). Også ifølge Wiik (2017) skal en leilighet med utsikt prises høyere enn en leilighet uten, når alt annet er likt.

Tett knyttet til beliggenhet er nærhet til ulike servicefunksjoner, som blant annet skole og dagligvare. ”Det at du slipper å sette deg i bilen for å få utført daglige gjøremål er viktig for mange” (Wiik, 2017).

Ifølge Kvarud (2017) vil støy som regel være svært belastende for mange. At en bolig er støyutsatt vil antakelig være den mest negative faktoren (Kvarud, 2017). Støy er som regel knyttet til veitrafikk, men også nærhet til jernbane, flyplass eller industrianlegg medfører støybelastning.

Egen vurdering

Begge eiendomsmeglerne trekker frem beliggenhet som den viktigste prisdannende faktoren for en bolig, uten å komme nærmere inn på hva de legger i dette begrepet. Når vi ser på hva de trekker inn av andre forhold, som blindvei, og trafikk, utsikt og sol, kollektivtrafikk og skoler, blir det imidlertid tydeligere at beliggenhet kan avgrenses til et områdes sosioøkonomiske struktur. Dette er avgjørende for prisnivået i boligmarkedet. De andre faktorene medvirker til å skille mellom boliger innenfor et område definert under beliggenhet.

Kraftledningens påvirkning

På spørsmål om eiendomsmeglerne fortar egne analyser for å avdekke priskonsekvensen av kraftledningen, svarer Kvarud (2017) at de ikke gjør det. De tar det inn i helhetsvurderingen som et visuelt element, i likhet med innsyn i naboileiligheter og lignende. Wiik (2017) svarer at det viktigste er at det foreligger tilstrekkelige tekniske analyser som viser at boligene ligger utenfor sikkerhetssonen. Kjøperne har da mulighet til å sette seg inn i rapporten selv, og meglerne har kunnskap nok til å svare at det er trygt å bosette seg der dersom det blir noe spørsmål rundt det (Wiik, 2017). ”Ved det siste salget i nærheten av høyspent, opplevde vi veldig lite fokus på ledningen. Det var én geolog og én barnefamilie som etterspurte nærmere dokumentasjon” (Wiik, 2017).

Når det gjelder kraftledningens innvirkning på pris, svarer Kvarud (2017) at han tror folk ville oppfattet boligene som mer attraktive dersom kraftledningene hadde ligget i bakken, og at omsetningshastigheten og prisen ville vært høyere.

Ifølge de erfaringen Wiik (2017) har med salg av leiligheter i nærhet til kraftledning, har ikke kraftledningen virket prisdempende i det hele tatt (Wiik, 2017). ”De leilighetene som lå nærmest ledningen ble faktisk solgt først, antakelig fordi de lå solmessig best til” (Wiik, 2017). Det var i

dette tilfellet snakk om et mindre anlegg som eies av Hafslund, og som er en del av distribusjonsnettet. Det kan imidlertid være en risiko for at flere kjøpere faller fra, og at det blir færre interessenter med på budrundene, sier Wiik.

På den annen side erfarer Wiik at flere prosjektmeglere vurderer dette ulikt, og som mener kraftledninger virker vesentlig prisdempende på markedsverdien. Dette begrunnes både i det visuelle, oppfatninger om helserisiko, og at det kan føre til verdiforringelse ved et eventuelt videresalg (Wiik, 2017).

På spørsmål om det er mulig å gjøre et anslag på verdiforringelsen på eiendom i nærheten av kraftledninger, sier Kvarud (2017) at dette er svært vanskelig tallfeste. "Vi ser på totalpakka, det er vanskelig å skille ut hvor mye kraftledningen alene vil utgjøre i en eventuell verdiforringelse" (Kvarud, 2017).

I forbindelse med et stort kombinert bolig-/næringsprosjekt i Oslo ble det innhentet lignende vurderinger fra tre eksterne prosjektmeglere. Ifølge Wiik (2017) ble prosjektmeglerne presentert for fire scenarier;

- Kraftledningene er fjernet
- Kraftledningene vil fjernes innen 1 år
- Kraftledningene vil fjernes innen 6 år
- Det er ikke besluttet at kraftledningene skal fjernes

Dersom kraftledningene blir fjernet innen 1 år, vil det ikke være en betydelig verdiforringelse på boligene (Wiik, 2017). Dette kan ifølge Wiik (2017) komme av at kjøpere forventer en rask prisøkning når anlegget blir borte, og anser derfor boligen som en god investering. Dersom kraftledningene blir fjernet på lengre sikt vil prisen gå noe ned, men folk vil fortsatt handle i tro om at eiendommen står ovenfor en god prisøkning. Dersom det ikke er tatt noen beslutning om anlegget skal fjernes eller ikke, må boligene prises slik at folk kjøper fordi det er "billig" og håpe at det blir en løsning på sikt. Dette kan ifølge prosjektmeglerne føre til en reduksjon i verdi på over 20% (Wiik, 2017).

Kvarud ble også spurt om han hadde synspunkter på kundenes vurdering av estetikk kontra helseaspektet i nærhet av kraftledninger. Han svarte at han tror det estetiske aspektet er det som først og fremst opptar kundene. "Ettersom kraftledningene er oppført etter reglene, skal det i prinsippet ikke være noen helserisiko forbundet med å bosette seg i nærheten av den" (Kvarud, 2017).

Det er også av interesse å undersøke eiendomsmeglerens oppfatning av om det er forskjell på prispåvirkningen på dyre kontra rimeligere tomter. Dette fordi eiendomsprisen er direkte knyttet opp mot beliggenhet og sosioøkonomiske forhold. "Ja jeg tror det har mer å si for dyre tomter enn billigere tomter" (Kvarud, 2017). De som har penger til å kjøpe de dyre tomtene har større muligheter til å velge, og vil antakelig ikke velge utsyn til en kraftledning (Kvarud, 2017). Også ifølge Wiik (2017) vil det antakelig generere en større verdiforringelse med høyspent over et område der tomteprisene er høye.

Egen vurdering

Det brukes ikke et eget analyseverktøy for å avdekke priskonsekvensen av kraftledningen i forkant av salg, men begge eiendomsmeglerne som er intervjuet tar dette med i sine helhetsvurderinger. For JM sin del vil det kunne inngå som en verdireduksjon i deres "priskube"-modell. Da settes det en negativ verdi som spiller inn på prisdifferensieringen i prosjektet. Det er imidlertid kun for å få frem relative forskjeller internt i en utbygning. Det fremkommer tydelig at høyspentledninger virker negativt inn på eiendomsverdi til tross for at eiendomsmeglerne ikke er i stand til å kvantifisere dette direkte. Vi ser altså at eiendomsmeglere, som viktige markedspåvirkere, i stor grad baserer sine vurderinger på skjønn, totalvurdering og den "berømte magefølelsen".

Ifølge Delaney and Timmons (1992) sin undersøkelse av kraftledningers påvirkning på eiendomsverdier, mente de deltakende takstmennene at verdien på boligeiendom ville reduseres med 10-12% dersom den lå i nærhet til en kraftledning. Ifølge Wiik er det flere prosjektmeglere som vurderer høyspentanlegg til å ha en svært prisdempende effekt, og at dersom forhold rundt ledningene er uavklart, kan det føre til en prisreduksjon på rundt 20%.

Resultatet av Delaney and Timmons (1992) sin undersøkelse, viste tydelig at takstmennene vurderte den negative visuelle effekten til å være hovedkomponenten for verdiforringelsen, selv om helseproblematikken var den mest diskuterte. Resultatet sammenfaller med Kvarud og Wiik sine oppfatninger.

Dagens markedssituasjon beskriver et presset boligmarked, der tilbudet de siste årene ikke har møtt etterspørselen. Dette har vist seg særlig i Oslo-området. Det store presset kan føre til at nærhet til kraftledninger ikke er like avgjørende som tidligere. Ved å akseptere utsyn til en

kraftledning kan kunder kjøpe seg kvaliteter som de ellers ikke ville hatt råd til i et presset marked.

Konklusjon

De to eiendomsmeglerne har i stor grad sammenfallende syn på hvilke faktorer som er viktigst for kjøpere. På bakgrunn av intervjuene er de omtalte påvirkningsfaktorene sammenfattet i en tabell (Tabell 12). Tabellen er utarbeidet i fellesskap med Mats Kvarud, og sjekket opp mot Lise Wiik sine vurderinger. Den viser at beliggenhet er den klart viktigste prisdriveren og at høyspentledninger, som er tema for oppgaven, trekker ned men ikke i like stor grad som støy.

Faktor	Påvirkning
Kollektivtrafikk	+
Utsikt	+
Servicetilbud	+
Skole- og barnehagedekning	+
Beliggenhet	+ +
Høyspentledninger	-
Trafikk	-
Støy	- -

Tabell 12: Vekting av ulike parameteres innflytelse på boligpris

Det legges til grunn at eiendomsめglere gjør lite konkrete vurderinger i forhold til kraftledninger. Gjennom intervjuene kom det klart frem at det er summen av de generelle kvalitetene ved eiendommen som er utslagsgivende, og nærhet til kraftledninger vil kun være én av flere faktorer som påvirker salgspris. Eiendomsverdi er avhengig av summen av blant annet beliggenhet og kvaliteter som utsikt, kollektivtilbud, skoledekning, trafikkstøy, nabolag osv. En høyspentlednings påvirkning er generelt vanskelig å skille ut, da andre forhold kan slå positivt/negativt ut og veie opp for den negative innvirkning en kraftledning vil ha.

Kraftledning inngår som en faktor ved hedonisk prising, uten at den nødvendigvis er kvantifisert. Det fremgår av Elliott (2008) sin studie at negativ oppfatning av teknisk infrastruktur direkte kan relateres til lavere eiendomsverdi, selv om de i seg selv ikke er tilstrekkelig til fullstendig å forklare variasjoner i eiendomsverdi. Andre faktorer og individuelle holdninger påvirker kjøpergruppen, slik at datagrunnlaget fra enkeltsalg som regel ikke vil gi noe klart svar på hvordan kraftledningen har påvirket verdien.

Det er meget vanskelig å finne eksempler på to sammenlignbare eiendommer, der den ene ligger i nærhet av en kraftledning og den andre ikke. For å kunne sammenlignes må de ha de samme forutsetningene og omsettes under sammenlignbare forhold, hvilket innebærer samme tid, samme marked, lik attraktivitet, samme antall budgivere osv. Det er derfor vanskelig å gjøre en slik sammenligning for å skille ut den verdiforringelsen en kraftledning utgjør av det totale bildet. Noe som er spesielt i Oslo- markedet, er den meget kraftige prisveksten vi har sett det siste året. Dette gjør det ekstra vanskelig å finne sammenlignbare eiendommer som er omsatt innenfor det samme prisbildet.

På tross av dette vil boliger med utsyn til kraftledninger naturlig nok være mindre attraktive enn andre boliger, på lik linje med boliger som har utsyn rett inn i fasadeveggen på naboblokken, togspor og lignende. Kjøpere som har anledning til å velge, vil antakelig ikke bosette seg i nærheten av en høyspentledning (Kvarud, 2017). Det fremgår både av teorien til Delaney and Timmons (1992) og intervjuet med Wiik (2017), at den prisdempende effekten vil ligge mellom 10-20%, og her blir det spesielt lagt vekt på den visuelle effekten.

5.5 Fagetatens vurdering av strålingsfare fra kraftledning

Oppgavens formål er å vurdere kraftledningers påvirkning på eiendomsverdi, derigjennom også folks oppfatning av helsefaren. Det er ikke oppgavens tema å vurdere den konkrete helsefaren fra kraftnettet, men det er av interesse å klargjøre de grenseverdiene myndighetene opererer med i dag.

Dette kapittelet undersøker faktagrunnlaget rundt strålingsfaren fra kraftledninger. Uttalelsene fra Statens Strålevern legges til grunn som fakta, og det gjøres ikke egne vurderinger av dette faktagrunnlaget da Statens Strålevern er de nasjonale myndigheters kompetanseorgan. Der det hersker usikkerhet, fremkommer dette av intervjuet.

5.5.1 Intervju med Statens Strålevern

For å avdekke konkrete fakta når det gjelder helserisikoen ved å bo i nærheten av kraftledninger, er det av gjennomført intervju med en representant fra Statens Strålevern. De er satt til å forvalte befolkningens sikkerhet rundt stråling, og det er av interesse å undersøke faktagrunnlaget og deres holdninger og oppfatninger når det gjelder realitetene i strålingsfare og påvirkning på folkehelsen. Intervjuet ble gjennomført med tidligere fagansvarlig i Statens Strålevern, Lars Klæboe.

Beskrivelse

Rundt alle elektriske anlegg vil det oppstå et elektromagnetisk felt. Feltet består av ett elektrisk felt og ett magnetfelt (Klæboe, 2017). Det elektriske feltet stoppes som regel av vegger og tak, er sjeldent et problem inne i hus og er heller ikke helseskadelig. Knitringen og "støyen" fra anlegget når det sludder eller regner er et resultat av det elektriske feltet. Magnetfeltet er vanskeligere å skjerme seg mot, da det trenger gjennom vanlige bygningsmaterialer (Kartverket, 2016). Magnetfelt reduseres imidlertid veldig raskt med avstand.

Det som skiller strålingen fra høyspentledninger fra strålingen som følger av andre kilder, som for eksempel basestasjoner, er usikkerheten rundt de helsemessige langtidsvirkningene for barn som har vokst opp nær en kraftledning (Klæboe, 2017). Det har vært problematisert om disse barna har økt sjanse for å få leukemi som følge av eksponering for stråling over lengre tid. Det er ikke

påvist noen sammenheng, noen momenter taler for mens andre momenter taler mot (Klæboe, 2017).

Drøfting og funn

Strålingsfare og strålingsgrense

Helserisiko måles ut fra verdier. Så lenge en holder seg under fastsatte grenseverdier, vil det ikke foreligge noen helserisiko. Grenseverdier er frekvensavhengige, noe som medfører at ulike kilder har ulike grenseverdier (Klæboe, 2017). Styrken på et magnetfelt måles i mikrotesla (μT). Fra strømmettet er grenseverdien for momentan påkjenning $200 \mu\text{T}$, det vil si at kortvarig eksponering ikke har noe usikkerhet knyttet til seg så lenge verdiene ligger under dette. Det er imidlertid ingen "vanlige folk" som utsettes for $200 \mu\text{T}$. Dersom du ferdes under en høyspentledning vil du ifølge Klæboe (2017) bli utsatt for maksimalt $15\text{-}20 \mu\text{T}$.

Det har vært fokus på flere kreftformer i forbindelse med bosetting i nærhet av høyspentledninger, blant annet brystkreft og hjernesvulst. På begynnelsen av 2000-tallet ble det trukket en linje mellom leukemi hos barn og langtidseksponering for magnetfelt, og det er denne risikoen som i dag er grunnlag for debatt (Klæboe, 2017).

Myndighetene har fastsatt at en skal ta høyde for denne usikkerheten. Usikkerheten rundt leukemirisiko starter på rundt $0,4 \mu\text{T}$. (Klæboe, 2017). Det vil si at under en verdi på $0,4 \mu\text{T}$ er det ingen usikkerhet, mens over denne verdien eksisterer det en viss usikkerhet. Hvis det skal bygges bolig/skole/barnehage nær en høyspentledning, og verdiene er over $0,4 \mu\text{T}$, skal det utredes (Klæboe, 2017). Hvis det er mulig, med enkle midler, skal det etterstrebes å få verdiene så langt ned mot $0,4 \mu\text{T}$ som mulig. Eventuelle tiltak kan være å flytte bygningen lenger unna strålingskilden for å øke avstanden, eller sørge for at soverom/ barnerom ligger i den enden av huset som er lengst unna ledningen (Klæboe, 2017). Ifølge Klæboe (2017) vil en få en kraftig reduksjon av magnetfeltet dersom bygningen flyttes noen få meter.

I og med at det ikke er bevist at det er en sammenheng mellom magnetfeltet rundt høyspentledninger og leukemi, er ikke kravene til tiltak strenge (Klæboe, 2017). Utbygger skal prøve å iverksette tiltak så langt det er mulig og så langt tiltakene ikke medfører noen ekstra kostnader eller andre ulemper.

Risikopersepsjon

Ifølge Klæboe (2017) er det gjennomgående at både media og folk generelt har en oppfatning av at det å bo i nærheten av en høyspentledning er farligere enn det det egentlig er. Det at myndighetene har satt krav til utredning dersom styrken på magnetfeltet gir verdier over 0,4 μT skaper nok både bekymring og "forvirring". Det kan tenkes at folk oppfatter denne verdien som en grenseverdi for helse, selv om denne er satt til 200 μT (Klæboe, 2017).

I noen tilfeller velger Statnett å ekspropriere tomter som ligger i den utvalgte traseen, slik at de slipper å bruke penger på ekstra master for å legge traseen rundt tomten. Dette kan også bidra til bekymring i befolkningen, da ekspropriering kan gi inntrykk av at magnetfeltet er farligere enn det egentlig er (Klæboe, 2017).

Jordkabel kontra luftstrek

Når det gjelder magnetfeltet vil styrken være høyere rett over en jordkabel i forhold til rett under luftledningen (Klæboe, 2017). Dette har kun med avstanden å gjøre, da du vil være nærmere en jordkabel som gjerne legges ca. to meter ned i bakken enn det du vil være en ledning som er ti meter oppi luften. Verken jord, stein eller betong vil ha noen særlig beskyttende effekt (Klæboe, 2017). Fra ledningen og ut til siden er det imidlertid motsatt. På et luftspenn vil magnetfeltet bre seg langt ut til siden, mens det ved en jordkabel vil reduseres raskt (Klæboe, 2017). Det er derfor flere kommuner og utbyggere ser det som lønnsomt å få lagt høyspentledningen i jord. Med jordkabel kan utbygger bygge nærmere ledningen og allikevel komme under verdien på 0,4 μT , slik at en slipper å utrede (Klæboe, 2017). En får altså mer areal å bygge på, og slipper bekymringene fra publikum.

Ifølge Klæboe (2017) vil det heller ikke være noe teknisk problem å bygge over en jordkabel. Hvis det etableres kjeller eller garasje over kablene, vil avstanden til leilighetene bli såpass stor at en ikke trenger å ta hensyn til magnetfeltet. Netteier stiller seg imidlertid ofte skeptisk til slike løsninger med tanke på tilgang til kablene for vedlikehold eller reparasjoner (Klæboe, 2017). Dersom kablene legges i rør vil tilgjengeligheten imidlertid bli bedre, og det kan være mer akseptabelt fra nettleiers side.

Helse kontra estetikk

Med tanke på hva som påvirker folks oppfatning i størst grad, er det ifølge Klæboe (2017) erfaringsmessig vanskelig å skille mellom helseproblematikken og estetikken. Det Klæboe (2017) mener er tydelig, er at folk ofte bruker helseaspektet som et vikarierende motiv for estetikken. Dersom folk setter seg grundig inn i helserisikoen, vil de finne ut at strålingsfaren som regel ikke er reell. "Men den visuelle effekten av kraftledningene vil fortsatt være til stede, og den kan føre til et betydelig verdifall på eiendommen" (Klæboe, 2017).

Konklusjon

Fra et rent helseperspektiv vil det antakelig ikke ligge noen gevinst i å legge kraftledningen ned i bakken. Ettersom det ikke er påvist at strålingen fra kraftledninger er skadelig, kan ikke helseaspektet brukes som et argument for økt samfunnsverdi ved å legge kraftledningen som jordkabel. Den negative effekten av kraftledninger handler i større grad om menneskets risikopersepsjon enn konkrete fakta. Mennesket handler ikke alltid rasjonelt, og når det gjelder en så stor investering som et boligkjøp vil det, som diskutert i kapittel 5.3.1, være flere faktorer som ligger til grunn for beslutningen.

Det er vanskelig å forsvare merkostnaden ved å legge kraftledningen i jord eller tunell dersom det kun er av visuell verdi. En kan heller ikke forsvare det ut i fra folks misoppfatninger når det gjelder helseeffekten. Skal kraftledningene fremføres som jordkabel, bør samfunnsgevinstene veie opp for dette og det er naturlig at merkostnaden faller på den som sitter med gevinsten.

6. Oppsummering og konklusjon

Kapittel 6.1 presenterer en oppsummering av funnene, relatert til forskningsspørsmålene.

Oppsummeringen leder frem til hovedkonklusjonen på oppgavens problemstilling i kapittel 6.2.

6.1 Oppsummering

Det fremgår av formålsparagrafen til Energiloven § 1-2, at strømmettet skal planlegges og bygges på en samfunnsmessig rasjonell måte. Dette betyr at den samlede gevinsten for samfunnet skal overstige de totale kostnadene ved tiltaket (Energidepartementet, 2016). Ikke alle gevinster og ulemper lar seg tallfeste, og i denne oppgaven legges det til grunn at å legge til rette for private utbyggere ikke regnes som samfunnsmessig gevinst.

Samfunnsmessig gevinst avgrenses til nytte som kommer fellesskapet og innbyggerne til gode. Dette kan være arealer for offentlig virksomhet, felles infrastruktur, rekreasjons- og friområder eller tiltak av estetisk- eller helsemessig karakter. Noen av disse verdiene er helt nødvendig for samfunnets funksjon, mens andre bidrar til økt livskvalitet hos innbyggerne. Økonomisk vektning av disse formålene er en vanskelig prioritering.

Når det gjelder frigjøring av båndlagte arealer ved nedlegging av kraftledningstraseen Hamang-Bærum-Smestad, vil de økonomiske realitetene veie tungt. Det vil si at merkostnadene ved å legge høyspentledningen i bakken, i en allerede etablert ledningstrasé, må veies opp mot utnyttelsesverdien på de frigjorte arealene.

Kraftledninger har en teknisk levetid på 50-70 år, og valg av løsning må derfor vurderes i et langsiktig perspektiv. Spesielt er dette viktig i tettbebygde strøk, der arealreserver kan få stor verdi i fremtiden, enten som byggegrunn eller rekreasjonsformål. Her kan en jordkabel være på sin plass i enkelte tilfeller, for å sikre at ikke en ny kraftledning båndlegger arealene i nye 70 år.

1. Hvilke arealressurser blir frigjort ved nedleggelse av kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, og hvordan kan disse utnyttes?

De arealressurser som frigjøres ved nedlegges av kraftledningen fordeler seg på flere ulike arealformål slik de er definert i KPA. Det omfatter blant annet arealer i småhusbebyggelsen som i det vesentlige bare kan utnyttes ved at private grunneiere fradeler tomter til fortetting. Andre områder er større offentlige arealer, som i stor grad tjener som arealreserve for offentlige formål. Den tredje kategorien er arealer som allerede er båndlagt til andre formål, som jordbruk, veier og rekreasjon.

Basert på arealanalysen er det svært lite arealreserver som frigjøres i områder regulert til boligformål. Her går kraftledningen i stor grad over private eneboligtomter, og arealene som frigjøres er veldig oppstykket og fordeler seg på et utall eiendommer. Områder med potensiale for utvikling knytter seg til arealer regulert til offentlig formål rundt Bærum sykehus og ny boligbebyggelse ved Gjettum stasjon. Kraftledningen krysser LNF-områder i ytterkanten av verneområdet ved Dælivann og landbruksområdene på Haslum syd for Bærum trafostasjon. LNF-områder i KPA er ikke vurdert som økonomisk interessante.

2. Hva er det økonomiske potensialet i kraftledningstraseen Hamang- Bærum-Smestad, i den delen av traseen som er regulert til boligformål i gjeldende KPA?

Det økonomiske potensialet knyttet til fortetting i småhusområdene er relativt beskjedent. Det er realistisk å anta at mindre enn 200 eneboligtomter kan fradeles, fordelt på strekningen fra Hamang til kommunegrensen. Her vil sannsynligvis merkostnadene til jordkabel overstige en eventuell verdiøkning på de berørte eiendommene. I tillegg vil verdiøkningen tilfalle flere hundre private grunneiere, og vil ikke komme samfunnet til gode.

3. Hva er kommunens langsiktige interesser ved omdisponering av arealer båndlagt til linjestrekk?

Bærum kommunes langsiktige interesse er å få lagt kraftledningen i bakken fra Franzefoss til Gjettum, for å frigjøre større arealer som kan nyttes til offentlig formål. Områdene representerer også en mulighet for fremtidig boligutvikling dersom Bærum sykehus legges ned. Områdene ligger kommunikasjonsmessig godt til med den nye t-bane stasjonen på Gjettum, og på lengre sikt en fremtidig t-bane fra Sandvika til Kolsås.

4. Hvordan vurderer markedsaktørene kraftledningers påvirkning på eiendomsverdi?

Det foreligger ingen dokumentert helsefare med de grenseverdier som er satt for stråling fra det elektromagnetiske feltet. I og med at det ikke foreligger en faktisk risiko når boligene er oppført i sikker avstand fra sikkerhetssonen, vil kraftledningers negative effekt i hovedsak være forankret i kundenes visuelle persepsjon. Når det kommer til beslutning om boligkjøp, kan det allikevel virke som det er andre faktorer som veier tyngre enn nærhet til kraftledninger, som for eksempel beliggenhet. Dersom en vurderer den visuelle effekten høyt på generelt grunnlag, og ønsker å rydde opp i kraftinfrastrukturens synlighet i landskapet, nærmer vi oss en helt annen problemstilling basert på andre verdier. Skal slike hensyn prioriteres, er det naturlig å fordele kostnadene på brukerne i form økt nettleie.

I flere tilfeller vil allikevel kraftledninger være en faktor som fører til verdireduksjon. Hvor mye verdien vil reduseres er usikkert, da eiendomsmeglere vil vurdere det som en del av totalpakken. Det er allikevel å anta at boliger som blir berørt i vesentlig grad vil takseres lavere enn de ville ha gjort dersom ledningen lå i bakken. Nærhet til kraftledning kan og ha den ulempe at noen potensielle kjøpere anser objektet som uaktuelt, og dermed ikke vil delta i budrunden.

Det kan virke som kjøpere legger helsehensynet til side når det kommer til stykke. Selv om mange har oppfatninger av strålingsfaren fra kraftledninger, influerer den til syvende og sist ikke vesentlig på omsetning og boligpris.

6.2 Konklusjon

Oppgavens hovedformål er å se hvilke eiendomsverdier og samfunnsmessige gevinster som frigjøres ved å omdisponere den eksisterende ledningstraseen Hamang-Bærum-Smestad.

Det er svært liten samfunnsmessig gevinst i å omdisponere ledningstraseen gjennom småhusområdene i Bærum- og Oslo kommune. Disse områdene anses som ferdig utbygd og representerer et lite potensiale utover generell fradeling og fortetting. Ledningstraseen representerer totalt sett et relativt lite potensial for fradeling i relasjon til generell fortetting i Bærum kommune. Ser en bort ifra utviklingen av nettstasjonene i hver ende, vil en eventuell nedleggelse av traseen frigjøre få arealer i småhusområdene som kan gi grunnlag for større boligutvikling. På stasjonsområdene i hver ende pågår allerede større utviklingsarbeider, både på Franzefoss og Smestad.

De vesentlige eiendomsverdiene som frigjøres er på strekningen fra Franzefoss til Gjettum. På sykehusområdet er arealene i offentlig eie, og traseen er plassert slik at ved å legge den i bakken kan en få frigjort store, sammenhengende arealer. Dette har klar samfunnsmessig gevinst da eierskapet ligger hos stat og kommune, og er knyttet til virksomheter som kan få behov for utvidelse i fremtiden. Når det gjelder Gjettumområdet, deler kraftledningen et næring- og forretningsområde i to. Her er det allerede besluttet fortetting med boliger og forretninger. Det er på denne strekningen at det er store muligheter for eiendomsutvikling og omdisponering i et større perspektiv. I tillegg båndlegger kraftledningen arealer tett inntil Gjettum skole, noe som kan gi kommunen muligheter i fremtiden.

Ettersom det kun er deler av traseen som båndlegger arealer med utviklingspotensial, kan en kombinasjon av jordkabel og luftledning vært en gunstig løsning. For at beskrevne arealressurser skal kunne frigjøres, er det naturlig å legge kraftledningen i bakken fra Franzefoss og forbi Gjettum. Dersom en skal kombinere luftledning og jordkabel på samme strekning, kreves en "muffestasjon", et anlegg for kobling mellom luftstrekke og jordkabel. Dette anlegget er relativt stort, og vil ifølge Revelsby (2017) ha et fotavtrykk på størrelse med en fotballbane. Det vil med andre ord i seg selv kreve verdifulle arealer. En må anta at det er lite lønnsomt å veksle mellom luftstrekke og jordkabel flere ganger på en såpass kort strekning som Hamang-Bærum-Smestad. Det har ikke vært en del av denne oppgaven å se på lønnsomheten og kostnadsbilde knyttet til valg av løsning.

7. Avsluttende kommentarer

I dette kapitlet vil forslag til videre studier presenteres, samt en personlig refleksjon over egen oppgrave og skriveprosess.

7.1 Anbefaling til videre forskning

Oppgavens omfang har satt begrensninger for hvor grundig analysen av mulige utviklingsmuligheter kunne bli. Det hadde vært interessant med en studie som analyserte hvilke muligheter som ligger i de store offentlige arealene, og som så på alternativ bruk og utnytting av for eksempel sykehusområdet. Det kunne også vært interessant å ta for seg de andre utviklingsmulighetene på resten av strekningen fra Franzefoss til Gjettum, samt å undersøke nærmere utvidelsesbehovet hos relevante offentlige institusjoner og aktører.

Det neste naturlige steget ville være å undersøke mulighetene for å etablere en utbyggingsavtale, og hvilke aktører som må være med for å finansiere en omlegging av kraftledningen til jordkabel. Dersom en kombinasjon av luftstrek og jordkabel skulle bli aktuelt, ville en analyse av plassering av muffestasjon være relevant.

For å avdekke hvilken påvirkning infrastruktur har på bolig- og eiendomspriser, ble det gjennomført intervjuer med to eiendomsmeglere. Disse intervjuene har avdekket at eiendomsmeglerne baserer sin verdivurdering på erfaring og skjønn. Det kan være interessant å kvantifisere og strukturere nærmere de faktorer som inngår i eiendomsmeglerens prisvurdering for å se om deres skjønn kan systematiseres. Direkte sammenligning av eiendommer i nærheten av kraftledninger er vanskelig, da en hver bolig vil være unik, både i kvalitet og omsetningstidspunkt.

7.2 Avsluttende refleksjon

Sterkt stigende eiendomspriser rundt de hurtigst voksende tettstedene i Norge gjør det vanskelig å sammenligne eiendomsverdier over tid. Dette kan igjen gjøre det vanskelig å skille økning i eiendomsverdi som skyldes endringer i infrastruktur fra den generelle prisveksten i markedet.

Dette kan være en av grunnene til at intervjuene med eiendomsmeglerne ga få konkrete svar, og det var tydelig at verdivurdering av eiendom er en subjektiv oppfatning som i stor grad baserer seg på erfaring og skjønn.

Beslutningen om å legge høyspentledning gjennom Bærum ble tatt for ca. 70 år siden, da kommunen var lite utbygget. Siden den gang er Bærum bygd ut med eneboliger på store tomter. Det kan virke litt "søkt" og snakke om arealknapphet og utnyttelse da det på generelt grunnlag ikke kan påstås at det er arealknapphet i Norge, selv ikke i Oslo som er Norges tettest befolkede område. All arealknapphet har grunnlag i viljen til utnyttelse og regulering, i tillegg til utbygging av tilgjengelig infrastruktur. Kraftledningen Hamang-Bærum-Smestad, estimert til 434 dekar, representerer tross alt et lite areal sammenlignet med nabokommunen Asker, som nå slår seg sammen med hele Røyken og Hurum, som fremstår som mer eller mindre ubebygget. Det er den regionale infrastrukturen som mangler, og som bevirker at Bærum kommune opplever press på tilgjengelige arealer.

Gjennom arbeidet med masteroppgaven har jeg erfart at det er stor interesse for det aktuelle temaet, og jeg har fått mange gode innspill og ideer for videre refleksjon. Jeg ønsker avslutningsvis å rette en takk til alle dette gjelder.

8. Referanser

- Allen, M. T. Å. t. (2012). Hedonic Pricing Model (pp. 260-262).
- BER Verdivurdering AS. (2016). Analyse av tomtepriser Bærum kommune
- Bjørge, A. S. (2017, 02.03.2017) *Fremtidig arealbruk i Bærum kommune /Interviewer: K. Lilleengen.*
- Brooks, C., & Tsolacos, S. (2010). *Real Estate Modelling and Forecasting*: Cambridge University Press.
- Bærum Kommune. (2015). Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplanens arealdel 2015-2030 Retrieved from https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-barum-kommune/organisasjon/styrende-dokumenter/kommuneplan/kpa-2015-30-bestemmelser.pdf?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2015063434
- Bærum kommune. (2016). Kommuneplan 2017-2037, vedlegg. Langsiktig vekstgrense Retrieved from <https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2016235653&dokid=3391836&versjon=1&variant=A&>
- Bærum kommune. (2017a). Kommuneplan 2017-2035 Planbeskrivelse Retrieved from <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-barum-kommune/organisasjon/styrende-dokumenter/kommuneplan/arealdel/planbeskrivelse-til-1.-gangsbehandling.pdf>
- Bærum kommune. (2017b). Kommuneplanens arealdel 2017-35 1. gangsbehandling Retrieved from <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-barum-kommune/organisasjon/styrende-dokumenter/kommuneplan/arealdel/kommuneplanens-arealdel-2017-35.pdf>
- Bærum kommune. (2017c). Verdivurdering i forbindelse med å legge høyspentledningen i jorden. Utbygging, generell fortetting i boligområdene og skoler. .
- Delaney, C., & Timmons, D. (1992). High voltage power lines - do they affect residential property values? *Journal of real estate research*, 7(3), 315-315.
- Elliott, P. (2008). Property values and infrastructure provision: A conceptual model of risk perception, amplification and worsenment. *Nordic journal of surveying and real estate research*, 3.
- Energidepartementet, O.-o. (2012). Meld. St. 14 (2011-2012) Vi bygger Norge - om utbygging av strømmettet.
- Energidepartementet, O.-o. (2016). *Meld.St.25 (2015-2016)*

- Kraft til endring - Energipolitikken mot 2030* Retrieved from <https://www.regjeringen.no/contentassets/31249efa2ca6425cab08130b35ebb997/no/pdfs/stm201520160025000dddpdfs.pdf>.
- Esri. (2016a). ArcMap. Retrieved from <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/>
- Esri. (2016b). Essential ArcMap vocabulary Retrieved from <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/latest/map/main/essential-arcmap-vocabulary.htm>
- Esri. (2016c). Spatial Join Retrieved from <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/latest/tools/analysis-toolbox/spatial-join.htm>
- Falkanger, T. (2011). *Fast eiendoms rettsforhold* (Vol. 4. utgave). Oslo Universitetsforlaget
- Fiskaa, H. (2014). *Fysisk detaljplanlegging* NTNU: Trondheim
- Fylkeskommune, O. k. o. A. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* Oslo Retrieved from [http://www.akershus.no/file/01909d1ab7bf83209749f91e8e2f9e4f/Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](http://www.akershus.no/file/01909d1ab7bf83209749f91e8e2f9e4f/Regional%20plan%20for%20areal%20og%20transport%20i%20Oslo%20og%20Akershus).
- Gripsrud, G., Silkoset, R., & Olsson, U. H. (2004). *Metode og dataanalyse : med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforl.
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (3. utg. ed.). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- JM Norge AS (2017).
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tuft, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg. ed.). Oslo: Abstrakt.
- Kartverket. (2014). Produktspesifikasjon for Felles KartdataBase (FKB).
- Kartverket. (2016). FKB - Felles kartdatabase. Retrieved from <http://www.kartverket.no/data/kartdata/Vektorkart/FKB/>
- Kartverket. (2016). Sikringssone under kraftlinjer Retrieved from <http://www.kartverket.no/geodataarbeid/arealplan-og-planregister/verktoykasse/sikringssone-under-kraftlinjer/>
- Kjernlie, E. (2013). 150 leiligheter på Gjønnnes. *Budstikka*.
- Klæboe, L. (2017, 28.02.2017) *Statens Strålevern /Interviewer: K. Lilleengen*.
- Kvarud, M. (2017, 21.03.2017) *Hva påvirker boligpris?/Interviewer: K. Lilleengen*.
- Leikvam, G., & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling* Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Forskrift om landskapsvernområder, Bærum, (1978).

Energilovforskriften (2015).

Miljøverndepartementet. (1997). Regional planlegging og arealpolitikk. Retrieved from https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/st-meld-nr-29_1996-97/id191107/

Miljøverndepartementet. (2009). Kommuneplanens arealdel - Utarbeiding og innhold. Retrieved from https://www.regjeringen.no/contentassets/18987b252b8948588c8323a1328d9cf3/kommuneplanens_arealdel.pdf

Miljøverndepartementet. (2011). Reguleringsplan Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Retrieved from <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id613879/>

Miljøverndepartementet. (2012). Kommuneplanprosessen - samfunnsdelen- handlingsdelen. Retrieved from [https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanprosessen-samfunnsdelen/id679401/?q=kommuneplanens samfunnsdel](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanprosessen-samfunnsdelen/id679401/?q=kommuneplanens%20samfunnsdel)

Miljøverndepartementet. (2014). Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder. Retrieved from <http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M100/M100.pdf>

Miljøverndepartementet. (2016). Meld.St.18 Friluftsliv - natur som kilde til helse og livskvalitet. Retrieved from <https://www.regjeringen.no/contentassets/9147361515a74ec8822c8dac5f43a95a/no/pdfs/stm201520160018000dddpdfs.pdf>

Norges vassdrags- og energidirektorat. (2013). Veileder for utforming av søknader om anleggskonsesjon for kraftoverføringsanlegg 4 Retrieved from http://publikasjoner.nve.no/veileder/2013/veileder2013_04.pdf

NORKART, A. (2017). Kommunekart Web Retrieved from <https://www.kommunekart.com/Hjelp/index.html>

Norsk institutt for skog og landskap. (2013). AR5 Klassifikasjonssystem Endring av arealtypen åpen fastmark og bebygd. .

Olsson, N. (2011). *Praktisk oppgaveskriving* Trondheim: Tapir Akademisk Forlag.

Oslo Kommune. (2013). Veileder til småhusplanen, S-4220. Retrieved from <https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+-+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+oppdatert+oktober+2015.pdf>

Oslo Kommune. (2017). Kommuneplan for Oslo, Samfunnsdel med byutviklingsstrategi, Høringsutkast april 2017 Retrieved from [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13213412/Innhold/Politikk og administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny kommuneplan p%C3%A5 h%C3%B8ring/Oslo kommune_Utkast_Kommuneplan.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13213412/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%20p%C3%A5%20h%C3%B8ring/Oslo%20kommune_Utkast_Kommuneplan.pdf)

- Regjeringen. (2009). § 11-1. Kommuneplan. *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven*. Retrieved from https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-11-kommuneplan/-11-1-kommuneplan/id556799/
- Revelsby, S. v. S. (2017, 27.01.2017) *Prosjekt Hamang-Bærum-Smestad /Interviewer: K. Lilleengen*.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition *University of Rochester and Harvard University*. Retrieved from <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=289c199a-d1f2-4b88-a8e6-334f4ca525c5%40sessionmgr4006&vid=1&hid=4202>
- Seberg, K. (2017, 21.03.2017) *Fremtidig arealbruk i Bærum Kommune /Interviewer: K. Lilleengen*.
- SSB. (2016, 28.02.2017). Befolkningsframskrivinger, 2016-2100. Retrieved from <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram/aar/2016-06-21?fane=tabell&sort=nummer&tabell=270431-tab-tabell>
- Statnett. (2011). Nettplan Stor-Oslo Retrieved from <http://www.statnett.no/PageFiles/12487/Dokumenter/~1-Overordnet plan 2015/Fremtidens nett i Stor-Oslo.pdf>
- Statnett & Hafslund. (2011). Areal situasjon for dagens kraftnett i Oslo og Akershus *Delrapport til Nettplan Stor-Oslo*
- Statnett v/ Bjørnsrud, P. (2016). *Areal typer langs eksisterende ledningstrasé*. Retrieved from
- Tyrén, C. W. (2004). *Plan- og bygningsloven, Kommentartutgave* (Vol. 5. utgave): Universitetsforlaget
- Wiik, L. (2017, 03.02.2017) *Hva påvirker boligpris? /Interviewer: K. Lilleengen*.
- Yin, R. K. (2014). *Case study research : design and methods* (5th ed. ed.). Los Angeles, Calif: SAGE.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguider

1.1 Intervju m/Siri Revelsby, 27.01.2017

Generelt

1. Hva omfatter prosjektet? Er det ombygging, eller skal de gamle ledningene rives og nye ledninger bygges?
2. Er det tenkt at ledningen skal gå på samme sted som i dag, og hvilke andre trasévalg er eventuelt vurdert?
3. Hva skal til for å kombinere kabel og luftledning?
4. Hvor langt er dere kommet i prosessen?
5. Når tar dere sikte på å starte utskiftningen av ledningene?
6. Hvilken beslutning er tatt i forhold til stasjonen på Hamang?
7. Hvordan forholder dere dere til grunneierne?
8. Hvem eier grunnen den eksisterende traseen opptar? (private eiere?)
9. Forventer Statnett andel i tomteverdiene som frigis når linjestrekk legges ned?

Oppgradering i byer og tettsteder

10. Hvilke tiltak vil bli gjort der kraftledningen strekker seg gjennom tettbebygde strøk? (eks. andre typer master?)
11. Har kabel under bakken blitt vurdert som et alternativ?
12. Er det vanskeligere å vedlikeholde kabel i tunnel?
13. Må Statnett selv bekoste legging av jord-/sjøkabler?
14. Forholder dere dere hovedsakelig til NVE og ikke andre offentlige planer?
15. Hvorfor er det slik at 420 kV ledninger helst skal bygges som luftledninger?
16. Men det gjøres ikke bare unntak der det er teknisk umulig, også i tettbebygde strøk?
17. Hvordan ligger kraftledningen i forhold til de områdene Bærum kommune ønsker boligutvikling?
18. I nettplanen for Stor-Oslo er det foretatt analyser på antall beboere i nærheten av kraftledning. Er dette gjort en separat analyse for dette prosjektet og, og hva viste den eventuelt?
19. Hvilket formål er de arealene kraftledningen opptar hovedsakelig regulert til? (LNFR, bolig, sentrumsområder etc.)
20. Hvordan håndterer dere informasjon og dialog med berørte parter (naboer, velforeninger etc.)?

1.2 Intervju m/ Lars Klæboe, 28.02.2015

Generelt

1. Hva var din stillingstittel i Statens Strålevern?
2. Hva var dine hovedoppgaver?
3. Du skrev i mailen at du hadde forvaltet dette området i flere år. Hva innebærer det?

Helsefare

4. Hvordan vurderes strålingsnivået fra kraftledninger i forhold til andre kilder til elektromagnetisk stråling? (I dag er det ofte motstand og oppmerksomhet knyttet til etablering av basestasjoner for mobiltelefon).
5. Hva er forskjellen på det elektromagnetiske feltet som skapes av luftledninger vs. kabel i bakken?
6. Hva med forskjellen mellom kabel i grøft og kabel i tunnel?
7. Det har vært mye snakk om at stråling fra kraftledninger kan føre til leukemi hos barn. Finns det noen bevis på at det er en sammenheng?
8. Fikk du mange henvendelser fra beboere i Bærum/ Oslo angående det aktuelle linjestrekket (Hamang-Bærum-Smestad)?

Folks oppfatning og eiendomsverdi

9. Hva har du inntrykk av at påvirker folks negative oppfattelse av kraftledninger i nærheten av sin bolig? Det visuelle, helsefare, støy etc.
10. Har du inntrykk av at folks oppfattelse av kraftledninger har endret seg over tid?
11. Har du inntrykk av at takstmenn nedskriver eiendommens verdi betydelig dersom den ligger i nærheten av en kraftledning?
12. Tror du kraftledninger har en større negativ innvirkning på eiendomspris i områder der tomteverdiene er høye (eks. Bærum) enn områder med lavere tomtepriser?
13. Har dere erfart at folks skepsis avhenger av størrelse og kapasitet på anlegget (sentralnettsanlegg vs. regional- og distribusjonsnettsanlegg)?

1.3 Intervju m/ Lise Wiik, 03.02.2017

Generelt

1. Kan du fortelle litt om deg og din bakgrunn?
2. Hva er din erfaring når det kommer til salg av nybygg og bruktbolig?
3. Hvilke faktorer tror du er viktigst for folk flest når de kjøper bolig?
4. Hvilke verdivurderingsmodell(er) bruker dere for å finne markedsverdi?
5. Hvilke forhold har du inntrykk av at spiller inn på folks betalingsvillighet? Estetikk, helsefare, støy etc.?

Prosjekt på Høviktunet

6. Kan du fortelle litt generelt om prosjektet Høviktunet?
7. Hvor langt unna tomten går kraftledningen?
8. Hvilke analyser ble fortatt for å avdekke konsekvensen av kraftledningen i forkant av salg?
9. Var dere flere eiendomsめglere/ takstmenn sammen om å sette pris på leilighetene?
10. Hadde dere i forkant av salg ulik formening i hvilken grad tilstedeværelsen av kraftledningen ville påvirke markedsprisen?
11. Så dere noen tydelige resultater av hvordan kraftledningen påvirket prisen?
12. Var det noen som valgte å ikke kjøpe på grunn av kraftledningen?
13. Har dere trukket en konklusjon i ettertid?

Prosjekt på Smestad

14. Hva er bakgrunnen for prosjektet?
15. Hvor mye av kraftlinjene blir liggende igjen?
16. Hvordan har dere vurdert markedsverdi på eiendommen?
17. Kom meglerne frem til ulike resultater? Var det stort sprik?
18. Var det betydelig forskjell på prisreduksjonen på den store attraktive leiligheten og den litt mindre attraktive?
19. Hvordan var deres egne vurderinger?
20. Hvordan var deres egne vurderinger?
21. Hva er din erfaring når det gjelder kundenes vektleggelse og det meglere tror kunden legger vekt på?

1.4 Intervju m/ Mats Kvarud, 21.03.2017

Generelt

1. Kan du fortelle litt om deg og din bakgrunn?
2. Hva er din erfaring når det kommer til salg av nybygg og bruktbolig?

Prispåvirkning på boligeiendom

1. Hvordan påvirker disse faktorene boligpris etter din vurdering:
 - *beliggenhet*
 - *utsikt*
 - *trafikk*
 - *støy*
 - *servicetilbud*
 - *infrastruktur*
 - *skoletilbud*
 - *høyspentledninger*
2. Hvilke faktorer tror du er viktigst for folk flest når de kjøper bolig?
3. Hvilke verdivurderingsmodell(er) bruker dere for å finne markedsverdi?
4. Har du inntrykk av at ulike faktorer påvirker tomteverdier i kommuner med høye tomtepriser kontra kommuner med lavere tomtepriser?

Kraftledning ved tomt

5. Har du erfaring når det kommer til omsetning av boligeiendom i nærheten av høyspentledninger?
 - a. Eksempler på områder?
6. Hvilke analyser ble fortatt for å avdekke konsekvensen av kraftledningen i forkant av salg?
7. Så dere noen tydelige resultater av hvordan kraftledningen påvirket prisen?
8. Hvor stor anslår dere verdiforringelsen å være?
9. Hva har du inntrykk av at opptar kundene i størst grad; estetikk eller potensiell helserisiko?
10. Tror du verdiforringelsen er større på dyre tomter ifht. billigere tomter, eventuelt omvendt?
11. Har du inntrykk av at folk til syvende og sist ikke anser høyspentledninger som avgjørende ettersom boligmarkedet har blitt mer presset?

1.5 Intervju m/Anne Sofie Bjørge og Camilla Florvaag, 02.03.2017

Generelt

1. Hva er din stilling i Bærum kommune?
2. Hva er dine hovedoppgaver?

Overordnet strategi i kommunen:

3. I henhold til kommuneplanen skal utbygging konsentrere seg rundt Fornebu, Sandvika, Bekkestua og Fossum, og at utbygging av resterende arealer i kommunen skal begrenses. Betyr det at kommunen stiller seg negativ til en eventuell utbygging i øvrige områder langs den nåværende kraftlinjetraseen?
4. Hvorfor er akkurat disse områdene valgt ut for boligutvikling?
5. Et av kommunens satsningsområder er bevaring av de blågrønne verdiene. I hvilken grad anser dere turdragene som dannes rundt kraftlinjene som verdifull for kommunen?
6. Hvilke lover utover plan- og bygningsloven styrer kommunens vurderinger ved arealdisponering?
7. Er det aktuelt å omregulere områder som i dag er båndlagt av kraftlinjer til utbygging av boliger/ næring?
8. Er det noen av disse områdene som i dag er regulert natur- og friluftsmål, som kunne blitt omregulert til slik utbygging?
9. Hva ser kommunen for seg av utvikling på de store parkeringsplassene ved Bærum Sykehus (som ligger unner kraftledningen)?

Nedleggelse av kraftledning

10. Har kommunen overordnede målsetninger/ retningslinjer/ ønsker når det gjelder fremtidige nett-traseer?
11. Hva regulerer bruken av området rundt den aktuelle traseen i dag?
12. Har kommunen noen klare mål for arealene traseen opptar i dag?
13. Hva ønsker kommunen av utvikling i områder som frigjøres ved nedlegging av linjestrekk?
14. Hva ser kommunen for seg at disse områdene kan brukes til?
15. Dersom nettanlegget blir fjernet, vil kommunen og planmyndighetene få større handlefrihet. Men tror du faktisk bruk i området ville bli endret? Eks. med tanke på eiendomsstruktur etc.
16. I andre deler av Bærum går kraftlinjen tett på eneboliger, slik som på Hosle og ved Øvre vold. Ser kommunen for seg at en nedleggelse av kraftlinjen i disse områdene går rom for tomtedeling og fortetting med nye eneboliger?
17. Hvordan ser kommunen på motstridende interesser når det kommer til nedleggelse av kraftledninger?

1.6 Intervju m/Kjell Seberg, 21.03.2017

Generelt

1. Hva er din stillingsbeskrivelse i kommunen?
2. Har du noen tanker om hvor kommunen på sikt vil tjene mest på at høyspentledningen fjernes/ legges i jord?
3. Hva er hovedmotivasjonen for kommunen når det kommer til jordkabel? (eks. større areal og bygge på, det visuelle aspektet, helserisiko etc.)
4. Har kommunen overordnede mål og ønsker for trasévalg for høyspent infrastruktur?
5. Hvilke virkemidler har kommunen for å påvirke trasévalg og valg av jordkabel kontra luftstrek?
6. Er det politisk interesse knyttet til spørsmål rundt omlegging av høyspentlinjer og valg av løsninger?
7. Er det andre grupper som involverer seg politisk eller gjennom andre kanaler som påvirker løsningsvalg. Pressgrupper eller velforeninger?
8. Vil kommunen i noe grad kunne bidra til å finansiere å velge løsninger som er dyrere ut fra estetiske vurderinger?
9. Er det områder hvor Bærum kommune er grunneier som kan frigjøres ved omlegging av eksisterende høyspentledninger?
10. Hvor langt har dere kommet i arbeidet med Sandvikabanen? Er det besluttet at den skal bygges?
11. Aksen mellom Kolsås og Bekkestua er et område der fortetting skal vurderes (kommuneplanen). Hvilke faktorer er avgjørende for denne vurderingen?
12. Hvilket område langs Kolsåsbanen er mest aktuelt for fortetting?

Bærum sykehus

13. Foreligger det noen langsiktige planer for de arealene som i dag brukes som parkeringsplass for Bærum sykehus?
14. Vil det kun dersom sykehuset legges ned/ flyttes være aktuelt med en alternativ bruk av området?
15. Er det aktuelt å transformere arealet ved sykehuset (parkeringsplassen) og utvikle boliger?

Gjettum

16. Har du innsikt i det pågående prosjektet ved Gjettum stasjon?
17. Bidrar dette prosjektet til å gjøre området mer aktuelt for boligutvikling?
18. Hva slags bebyggelse eksisterer i dag rett nord og sør for Gjettum stasjon?
19. Er disse områdene aktuelle for utvikling?

Østre Bærum

20. Det fremgår av kommuneplanen at kun 5% av veksten skal skje i dette området de neste 20 årene. Vil det være noen samfunnsgevinst i å legge ned kraftledningen her, eller kun gevinst for private grunneiere?

Kommune	Gnr	Bnr	Adresse	Eier	Regulering	Tomte- størrelse (kvm)	Bygnings- areal (kvm)	Utnyttelses- grad (%)	Rest- potensiale %BYA	Restpotensial over arealkrav (kvm)	Mulig antall enheter
BÆRUM	20	487	Dyrefaret 6A	Privat eier	Boligbebyggelse	1107	119	10,79	9,21	307,30	0,00
BÆRUM	21	1249	Hoslegata 41	Privat eier	Boligbebyggelse	1449	208	14,38	5,62	648,80	0,00
BÆRUM	21	1369	Hoslejordet 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1300	158	12,13	7,87	499,80	0,00
BÆRUM	20	648	Dyrefaret 7A	Privat eier	Boligbebyggelse	1508	143	9,49	10,51	708,30	0,00
BÆRUM	21	1303	Kalkbrennerveien 31	Privat eier	Boligbebyggelse	1394	97	6,93	13,07	593,60	0,00
BÆRUM	21	1302	Ryfterfaret 52B	Privat eier	Boligbebyggelse	1256	271	21,56	-1,56	456,20	0,00
BÆRUM	81	73	Dr. Barth's vei 12	Privat eier	Boligbebyggelse	1369	179	13,09	6,91	569,20	0,00
BÆRUM	20	781	Wilh. Wilhelmssens vei 33	Privat eier	Boligbebyggelse	1297	173	13,36	6,64	496,60	0,00
BÆRUM	20	792	Veståsen 11B	Privat eier	Boligbebyggelse	1337	405	30,29	-10,29	536,80	0,00
BÆRUM	20	988	Tollef Gravs vei 33	Privat eier	Boligbebyggelse	584	171	29,30	-9,30	-215,60	0,00
BÆRUM	36	82	Lindebergveien 8	Privat eier	Boligbebyggelse	836	177	21,21	-1,21	35,50	0,00
BÆRUM	36	112	Lindebergveien 15	Privat eier	Boligbebyggelse	1584	211	13,35	6,65	783,50	0,00
BÆRUM	3	294	Vallerveien 55A	Privat eier	Boligbebyggelse	312	69	22,04	-2,04	-487,70	0,00
BÆRUM	3	299	Vallerveien 55F	Privat eier	Boligbebyggelse	117	55	47,15	-27,15	-682,60	0,00
BÆRUM	3	298	Vallerveien 55E	Privat eier	Boligbebyggelse	117	49	41,91	-21,91	-682,70	0,00
BÆRUM	3	304	Vallerveien 57E	Privat eier	Boligbebyggelse	115	49	43,00	-23,00	-684,90	0,00
BÆRUM	36	222	Havna 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1474	99	6,68	13,32	673,90	0,00
BÆRUM	36	223	Havna 8	Privat eier	Boligbebyggelse	1416	123	8,67	11,33	615,80	0,00
BÆRUM	36	501	Lindebergveien 8B	Privat eier	Boligbebyggelse	932	120	12,85	7,15	131,80	0,00
BÆRUM	85	14	Brynsveien 71	Privat eier	Boligbebyggelse	997	155	15,53	4,47	197,10	0,00
BÆRUM	6	119	Chr. Skredsvigs vei 13	Privat eier	Boligbebyggelse	1570	117	7,44	12,56	769,90	0,00
BÆRUM	6	121	Chr. Skredsvigs vei 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1508	196	12,98	7,02	708,40	0,00
BÆRUM	6	115	Chr. Skredsvigs vei 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1413	213	15,09	4,91	612,50	0,00
BÆRUM	6	195	Skriverveien 13	Privat eier	Boligbebyggelse	1378	150	10,91	9,09	578,30	0,00
BÆRUM	21	91	Hoslegata 30	Privat eier	Boligbebyggelse	841	182	21,70	-1,70	40,50	0,00
BÆRUM	1	145	Vestiveien 48D	Privat eier	Boligbebyggelse	768	148	19,22	0,78	-32,00	0,00
BÆRUM	6	411	Vallerveien 101A	Privat eier	Boligbebyggelse	863	133	15,37	4,63	62,60	0,00
BÆRUM	37	256	Voll terrasse 60	Privat eier	Boligbebyggelse	922	150	16,23	3,77	122,20	0,00
BÆRUM	86	477		Privat eier	Boligbebyggelse	100	0	0,00	20,00	-700,40	0,00
BÆRUM	37	360	Ruglandveien 67F	Privat eier	Boligbebyggelse	583	78	13,40	6,60	-217,00	0,00
BÆRUM	37	380	Voll terrasse 63E	Privat eier	Boligbebyggelse	181	67	37,21	-17,21	-619,30	0,00
BÆRUM	37	379	Voll terrasse 63D	Privat eier	Boligbebyggelse	179	61	34,14	-14,14	-621,40	0,00
BÆRUM	6	532	Gjettumveien 34	Privat eier	Boligbebyggelse	325	127	39,17	-19,17	-475,00	0,00
BÆRUM	6	533	Gjettumveien 32	Privat eier	Boligbebyggelse	505	142	28,10	-8,10	-295,20	0,00
BÆRUM	36	769	Velliveien 22A	Privat eier	Boligbebyggelse	1022	115	11,27	8,73	221,70	0,00
BÆRUM	6	521	Gjettumveien 12	Privat eier	Boligbebyggelse	225	75	33,33	-13,33	-575,00	0,00
BÆRUM	6	516	Gjettumveien 3	Privat eier	Boligbebyggelse	313	78	25,06	-5,06	-487,40	0,00
BÆRUM	6	522	Gjettumveien 14	Privat eier	Boligbebyggelse	218	71	32,59	-12,59	-582,40	0,00
BÆRUM	6	511	Gjettumveien 13	Privat eier	Boligbebyggelse	320	127	39,73	-19,73	-480,30	0,00
BÆRUM	6	512	Gjettumveien 11	Privat eier	Boligbebyggelse	343	83	24,31	-4,31	-456,70	0,00
BÆRUM	6	509	Gjettumveien 17	Privat eier	Boligbebyggelse	397	75	18,91	1,09	-402,80	0,00
BÆRUM	21	629	Kalkbrennerveien 20B	Privat eier	Boligbebyggelse	520	123	23,62	-3,62	-280,30	0,00
BÆRUM	21	581	Kalkbrennerveien 24	Privat eier	Boligbebyggelse	802	98	12,29	7,71	1,50	0,00
BÆRUM	87	40	Fossilveien 4A	Privat eier	Boligbebyggelse	762	62	8,11	11,89	-38,00	0,00
BÆRUM	87	57	Gjettumkollen 12B	Privat eier	Boligbebyggelse	145	50	34,10	-14,10	-654,70	0,00

BÆRUM	87	56	Gjettumkollen 12A	Privat eier	Boligbebyggelse	393	56	14,34	5,66	-406,70	0,00
BÆRUM	21	680	Kalkbrennerveien 30B	Privat eier	Boligbebyggelse	791	144	18,26	1,74	-9,40	0,00
BÆRUM	21	682	Kalkbrennerveien 28A	Privat eier	Boligbebyggelse	1471	92	6,24	13,76	671,30	0,00
BÆRUM	87	63	Gjettumkollen 16C	Privat eier	Boligbebyggelse	230	52	22,69	-2,69	-570,50	0,00
BÆRUM	87	64	Gjettumkollen 16D	Privat eier	Boligbebyggelse	230	105	45,66	-25,66	-570,00	0,00
BÆRUM	20	262	Almelien 16	Privat eier	Boligbebyggelse	844	173	20,50	-0,50	44,00	0,00
BÆRUM	20	264	Capralhaugen 16	Privat eier	Boligbebyggelse	731	137	18,69	1,31	-68,90	0,00
BÆRUM	87	66	Gjettumkollen 16F	Privat eier	Boligbebyggelse	605	88	14,62	5,38	-194,60	0,00
BÆRUM	87	125	Gjettumkollen 6	Privat eier	Boligbebyggelse	264	86	32,39	-12,39	-535,70	0,00
BÆRUM	87	126	Gjettumkollen 8	Privat eier	Boligbebyggelse	269	90	33,35	-13,35	-530,70	0,00
BÆRUM	21	1031	Ekrekroken 139	Privat eier	Boligbebyggelse	1415	237	16,77	3,23	614,90	0,00
BÆRUM	20	397	Dyrefaret 6B	Privat eier	Boligbebyggelse	876	149	16,97	3,03	75,90	0,00
BÆRUM	20	371	Bankveien 34B	Privat eier	Boligbebyggelse	822	98	11,91	8,09	22,30	0,00
BÆRUM	20	616	Dyrefaret 5A	Privat eier	Boligbebyggelse	1870	153	8,16	11,84	1070,10	1,00
BÆRUM	36	144	Lindebergveien 17	Privat eier	Boligbebyggelse	2251	215	9,54	10,46	1450,90	1,00
BÆRUM	36	108	Lindebergveien 10	Privat eier	Boligbebyggelse	1870	134	7,16	12,84	1069,50	1,00
BÆRUM	36	196	Øvrevollveien 66	Privat eier	Boligbebyggelse	2055	148	7,19	12,81	1255,20	1,00
BÆRUM	36	225	Havna 10	Privat eier	Boligbebyggelse	1602	287	17,92	2,08	801,60	1,00
BÆRUM	85	29	Dønnskiveien 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1788	197	11,02	8,98	988,20	1,00
BÆRUM	21	66	Ekrekroken 134	Privat eier	Boligbebyggelse	1731	259	14,99	5,01	931,10	1,00
BÆRUM	86	92	Dr. Høsts vei 13	Privat eier	Boligbebyggelse	2133	199	9,32	10,68	1332,90	1,00
BÆRUM	6	108	Vallerveien 99	Privat eier	Boligbebyggelse	2132	121	5,70	14,30	1331,60	1,00
BÆRUM	6	110	Vallerveien 95	Privat eier	Boligbebyggelse	2115	207	9,81	10,19	1314,60	1,00
BÆRUM	6	111	Vallerveien 93	Privat eier	Boligbebyggelse	2050	230	11,23	8,77	1249,90	1,00
BÆRUM	6	113	Vallerveien 89	Privat eier	Boligbebyggelse	1819	263	14,48	5,52	1019,10	1,00
BÆRUM	1	18	Vestlveien 52B	Privat eier	Boligbebyggelse	1791	136	7,61	12,39	991,10	1,00
BÆRUM	37	232	Hagalveien 28	Privat eier	Boligbebyggelse	1851	226	12,22	7,78	1050,80	1,00
BÆRUM	37	233	Ruglandbakken 12	Privat eier	Boligbebyggelse	1713	194	11,35	8,65	913,20	1,00
BÆRUM	37	199	Hagalveien 26	Privat eier	Boligbebyggelse	1885	200	10,62	9,38	1084,60	1,00
BÆRUM	37	257	Voll terrasse 58	Privat eier	Boligbebyggelse	1644	146	8,86	11,14	843,90	1,00
BÆRUM	6	543	Gjettumveien	Privat eier	Boligbebyggelse	1682	143	8,49	11,51	881,90	1,00
BÆRUM	21	593	Kalkbrennerveien 26	Privat eier	Boligbebyggelse	1656	120	7,26	12,74	856,40	1,00
BÆRUM	20	342	Prost Hølsviks vei 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1907	272	14,26	5,74	1107,00	1,00
BÆRUM	36	210	Øvrevollveien 70	Privat eier	Boligbebyggelse	2669	190	7,12	12,88	1868,90	2,00
BÆRUM	21	65	Hoslegata 25	Privat eier	Boligbebyggelse	2906	313	10,77	9,23	2106,20	2,00
BÆRUM	36	221	Havna 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	757	141	18,68	1,32	-43,20	0,00
BÆRUM	85	33	Dønnskiveien 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1494	222	14,86	5,14	694,20	0,00
BÆRUM	36	473	Lindebergveien 12B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1033	275	26,66	-6,66	232,80	0,00
BÆRUM	36	557	Lindebergveien 15B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1136	153	13,44	6,56	336,40	0,00
BÆRUM	36	689	Lindebergveien 19B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	790	208	26,29	-6,29	-10,50	0,00
BÆRUM	21	64	Hoslegata 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1272	232	18,28	1,72	472,00	0,00
BÆRUM	21	67	Ekrekroken 143	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1329	197	14,81	5,19	529,00	0,00

BÆRUM	36	579	Havna 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1046	142	13,61	6,39	245,50	0,00
BÆRUM	36	638	St. Halvards vei 2A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1023	200	19,57	0,43	223,20	0,00
BÆRUM	36	665	Vollisveien 107B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1103	187	16,95	3,05	303,20	0,00
BÆRUM	86	103	Dr. Høsts vei 24	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1212	225	18,53	1,47	411,60	0,00
BÆRUM	36	771	Velliveien 24A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1086	0	0,00	20,00	285,50	0,00
BÆRUM	6	109	Vallerveien 97B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1570	242	15,39	4,61	769,80	0,00
BÆRUM	6	114	Chr. Skredsvigs vei 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	980	138	14,03	5,97	180,00	0,00
BÆRUM	6	112	Vallerveien 91B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	874	224	25,60	-5,60	74,10	0,00
BÆRUM	21	105	Hoslegata 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1455	206	14,13	5,87	655,40	0,00
BÆRUM	6	170	Chr. Skredsvigs vei 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	809	148	18,34	1,66	8,50	0,00
BÆRUM	6	193	Skriverveien 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1167	161	13,79	6,21	366,90	0,00
BÆRUM	6	194	Skriverveien 11	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1516	244	16,13	3,87	715,70	0,00
BÆRUM	6	197	Skriverveien 17	2 private sameiere	Boligbebyggelse	587	74	12,65	7,35	-213,10	0,00
BÆRUM	6	196	Skriverveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1245	282	22,65	-2,65	444,50	0,00
BÆRUM	86	221	Dr. Høsts vei 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1233	138	11,23	8,77	432,60	0,00
BÆRUM	86	312	Brynsveien 69	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1015	157	15,51	4,49	215,10	0,00
BÆRUM	37	214	Ruglandveien 63	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1289	257	19,96	0,04	489,00	0,00
BÆRUM	37	173	Hagaliveien 31A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	851	222	26,05	-6,05	50,80	0,00
BÆRUM	21	228	Rytterfaret 51	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1071	211	19,70	0,30	271,20	0,00
BÆRUM	37	203	Hagaliveien 33	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1307	301	23,05	-3,05	506,70	0,00
BÆRUM	1	146	Vestliveien 46	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1494	112	7,51	12,49	694,20	0,00
BÆRUM	37	307	Hagaliveien 32	2 private sameiere	Boligbebyggelse	410	119	29,07	-9,07	-389,60	0,00
BÆRUM	21	408	Kalkbrennerveien 35	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1048	241	22,99	-2,99	248,20	0,00
BÆRUM	37	244	Ruglandveien 65	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1000	107	10,67	9,33	199,70	0,00

BÆRUM	37	357	Ruglandveien 67C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	622	110	17,73	2,27	-178,00	0,00
BÆRUM	37	359	Ruglandveien 67E	2 private sameiere	Boligbebyggelse	373	95	25,45	-5,45	-426,90	0,00
BÆRUM	37	358	Ruglandveien 67D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	378	75	19,80	0,20	-421,60	0,00
BÆRUM	21	436	Kalkbrennerveien 27	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1532	269	17,55	2,45	731,90	0,00
BÆRUM	37	378	Voll terrasse 63C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	182	73	40,08	-20,08	-618,30	0,00
BÆRUM	37	377	Voll terrasse 63B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	168	63	37,61	-17,61	-631,80	0,00
BÆRUM	37	376	Voll terrasse 63A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	274	50	18,09	1,91	-526,20	0,00
BÆRUM	37	387	Voll terrasse 63L	2 private sameiere	Boligbebyggelse	262	70	26,54	-6,54	-537,60	0,00
BÆRUM	37	386	Voll terrasse 63K	2 private sameiere	Boligbebyggelse	134	68	50,86	-30,86	-665,60	0,00
BÆRUM	37	382	Voll terrasse 63G	2 private sameiere	Boligbebyggelse	166	70	42,00	-22,00	-634,20	0,00
BÆRUM	6	531	Gjettumveien 36	2 private sameiere	Boligbebyggelse	316	126	40,03	-20,03	-484,40	0,00
BÆRUM	37	381	Voll terrasse 63F	2 private sameiere	Boligbebyggelse	172	55	32,16	-12,16	-627,90	0,00
BÆRUM	37	385	Voll terrasse 63J	2 private sameiere	Boligbebyggelse	140	54	38,72	-18,72	-660,00	0,00
BÆRUM	37	384	Voll terrasse 63I	2 private sameiere	Boligbebyggelse	151	57	37,65	-17,65	-649,40	0,00
BÆRUM	37	383	Voll terrasse 63H	2 private sameiere	Boligbebyggelse	157	64	41,02	-21,02	-642,80	0,00
BÆRUM	6	500	Gjettumveien 46	2 private sameiere	Boligbebyggelse	278	79	28,58	-8,58	-522,00	0,00
BÆRUM	6	519	Gjettumveien 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	295	87	29,65	-9,65	-505,40	0,00
BÆRUM	21	490	Kalkbrennerveien 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1213	209	17,24	2,76	413,10	0,00
BÆRUM	6	518	Gjettumveien 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	308	86	27,85	-7,85	-492,00	0,00
BÆRUM	6	520	Gjettumveien 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	278	83	30,05	-10,05	-522,40	0,00
BÆRUM	6	515	Gjettumveien 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	241	114	47,12	-27,12	-558,80	0,00
BÆRUM	6	514	Gjettumveien 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	269	136	50,34	-30,34	-530,70	0,00
BÆRUM	21	489	Kalkbrennerveien 25	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1222	277	22,65	-2,65	422,00	0,00
BÆRUM	6	517	Gjettumveien 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	259	83	32,12	-12,12	-541,20	0,00

BÆRUM	37	476	Ruglandveien 65	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1302	24	1,83	18,17	502,00	0,00
BÆRUM	6	513	Gjettumveien 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	273	119	43,75	-23,75	-527,30	0,00
BÆRUM	6	530	Gjettumveien 38	2 private sameiere	Boligbebyggelse	349	133	38,15	-18,15	-451,00	0,00
BÆRUM	6	510	Gjettumveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	209	109	52,40	-32,40	-591,50	0,00
BÆRUM	1	317	-	2 private sameiere	Boligbebyggelse	944	0	0,00	20,00	143,80	0,00
BÆRUM	21	558	Magnus Blikstads vei 22	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1297	129	9,98	10,02	497,30	0,00
BÆRUM	21	592	Kalkbrennerveien 28B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	653	150	23,00	-3,00	-147,20	0,00
BÆRUM	87	46	Fossilveien 6A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	565	102	18,00	2,00	-235,20	0,00
BÆRUM	87	58	Gjettumkollen 12C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	146	64	44,27	-24,27	-654,40	0,00
BÆRUM	1	445	Vestlveien 52C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1401	212	15,13	4,87	601,20	0,00
BÆRUM	21	681	Kalkbrennerveien 30A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	785	90	11,45	8,55	-14,70	0,00
BÆRUM	21	698	Ekrekroken 141	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1035	129	12,49	7,51	235,00	0,00
BÆRUM	87	34	Fossilveien 2A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	693	85	12,22	7,78	-107,10	0,00
BÆRUM	87	62	Gjettumkollen 16B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	227	47	20,62	-0,62	-572,70	0,00
BÆRUM	87	61	Gjettumkollen 16A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	431	84	19,41	0,59	-368,90	0,00
BÆRUM	87	59	Gjettumkollen 12D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	341	80	23,54	-3,54	-458,70	0,00
BÆRUM	87	65	Gjettumkollen 16E	2 private sameiere	Boligbebyggelse	230	52	22,46	-2,46	-570,00	0,00
BÆRUM	20	360	Prost Høisviks vei 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1425	291	20,40	-0,40	624,50	0,00
BÆRUM	87	124	Gjettumkollen 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	249	83	33,23	-13,23	-550,90	0,00
BÆRUM	87	127	Gjettumkollen 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	425	117	27,56	-7,56	-375,30	0,00
BÆRUM	87	123	Gjettumkollen 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	380	89	23,40	-3,40	-420,50	0,00
BÆRUM	20	398	Dyrefaret 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	992	97	9,78	10,22	192,40	0,00
BÆRUM	20	399	Dyrefaret 12A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	923	98	10,64	9,36	123,00	0,00
BÆRUM	20	396	Dyrefaret 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1029	167	16,23	3,77	228,60	0,00

BÆRUM	20	400	Dyrefaret 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1096	102	9,33	10,67	295,50	0,00
BÆRUM	20	375	Dyrefaret 7B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	601	136	22,71	-2,71	-199,40	0,00
BÆRUM	20	376	Dyrefaret 5B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	851	152	17,87	2,13	50,60	0,00
BÆRUM	20	447	Dyrefaret 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1053	94	8,97	11,03	253,10	0,00
BÆRUM	20	421	Prost Holsviks vei 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1340	283	21,14	-1,14	539,70	0,00
BÆRUM	20	413	Benedikts vei 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	983	194	19,73	0,27	182,80	0,00
BÆRUM	20	534	Dyrefaret 15A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1016	117	11,48	8,52	216,10	0,00
BÆRUM	20	533	Bankveien 34A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	873	121	13,91	6,09	73,40	0,00
BÆRUM	20	469	Prost Holsviks vei 8A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	785	119	15,13	4,87	-14,80	0,00
BÆRUM	20	540	Nadderudveien 81	2 private sameiere	Boligbebyggelse	837	188	22,43	-2,43	37,10	0,00
BÆRUM	20	558	Dyrefaret 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1446	97	6,68	13,32	645,80	0,00
BÆRUM	20	485	Dyrefaret 14A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	884	112	12,63	7,37	83,60	0,00
BÆRUM	20	601	Benedikts vei 1B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	877	156	17,80	2,20	76,80	0,00
BÆRUM	21	1292	Kalkbrennerveien 34	2 private sameiere	Boligbebyggelse	719	161	22,41	-2,41	-81,50	0,00
BÆRUM	21	1291	Kalkbrennerveien 32	2 private sameiere	Boligbebyggelse	714	162	22,62	-2,62	-85,60	0,00
BÆRUM	20	560	Dyrefaret 12B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	840	105	12,55	7,45	40,10	0,00
BÆRUM	1	869	Åsterudveien 26	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1000	232	23,17	-3,17	199,80	0,00
BÆRUM	20	583	Nadderudveien 83	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1496	130	8,69	11,31	695,60	0,00
BÆRUM	1	879	Åsterudveien 28	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1445	209	14,45	5,55	645,30	0,00
BÆRUM	21	1373	Hoslejordet 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	252	20,13	-0,13	453,60	0,00
BÆRUM	21	1377	Hoslejordet 12	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	211	16,85	3,15	454,00	0,00
BÆRUM	21	1376	Hoslejordet 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	208	16,58	3,42	453,70	0,00
BÆRUM	21	1375	Hoslejordet 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	272	21,72	-1,72	453,50	0,00
BÆRUM	21	1374	Hoslejordet 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1253	282	22,47	-2,47	453,30	0,00

BÆRUM	21	1380	Hoslejordet 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1244	262	21,04	-1,04	443,50	0,00
BÆRUM	21	1379	Hoslejordet 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	249	19,82	0,18	454,00	0,00
BÆRUM	21	1378	Hoslejordet 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1253	241	19,26	0,74	453,30	0,00
BÆRUM	1	957	Vestliveien 50B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	805	214	26,58	-6,58	5,40	0,00
BÆRUM	81	78	Maarveien 17	2 private sameiere	Boligbebyggelse	956	175	18,26	1,74	156,30	0,00
BÆRUM	81	86	Maarveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	492	87	17,72	2,28	-308,30	0,00
BÆRUM	20	754	Dyrefaret 24	2 private sameiere	Boligbebyggelse	797	149	18,68	1,32	-2,80	0,00
BÆRUM	20	793	Veståsen 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1544	226	14,61	5,39	743,90	0,00
BÆRUM	20	791	Veståsen 11	2 private sameiere	Boligbebyggelse	554	101	18,22	1,78	-246,50	0,00
BÆRUM	20	790	Veståsen 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	525	82	15,54	4,46	-274,80	0,00
BÆRUM	20	789	Veståsen 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	503	79	15,66	4,34	-297,50	0,00
BÆRUM	20	786	Veståsen 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	829	114	13,78	6,22	29,40	0,00
BÆRUM	20	788	Veståsen 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	515	77	14,94	5,06	-284,80	0,00
BÆRUM	20	787	Veståsen 3	2 private sameiere	Boligbebyggelse	513	65	12,63	7,37	-287,30	0,00
BÆRUM	20	374	Bankveien 39	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1196	228	19,04	0,96	396,10	0,00
BÆRUM	20	1009	Tollef Gravs vei 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	322	92	28,71	-8,71	-478,10	0,00
BÆRUM	20	1012	Tollef Gravs vei 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	617	152	24,72	-4,72	-183,50	0,00
BÆRUM	20	985	Tollef Gravs vei 27	2 private sameiere	Boligbebyggelse	545	170	31,21	-11,21	-255,40	0,00
BÆRUM	36	86	Vollisveien 107A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	908	126	13,84	6,16	108,00	0,00
BÆRUM	36	94	Velliveien 24B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1201	257	21,44	-1,44	401,10	0,00
BÆRUM	36	92	Velliveien 22B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1013	181	17,88	2,12	213,10	0,00
BÆRUM	20	1019	Tollef Gravs vei 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	322	100	31,17	-11,17	-477,80	0,00
BÆRUM	36	76	St. Halvards vei 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	808	185	22,94	-2,94	8,10	0,00
BÆRUM	36	83	Lindebergveien 6B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1368	212	15,48	4,52	567,80	0,00

BÆRUM	36	140	Lindebergveien 19C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	995	306	30,75	-10,75	194,50	0,00
BÆRUM	36	129	Vollerveien 112	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1037	198	19,07	0,93	237,20	0,00
BÆRUM	3	295	Vallerveien 55B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	124	47	38,39	-18,39	-676,50	0,00
BÆRUM	3	296	Vallerveien 55C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	120	62	51,67	-31,67	-679,60	0,00
BÆRUM	3	300	Vallerveien 57A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	116	50	43,10	-23,10	-683,80	0,00
BÆRUM	3	297	Vallerveien 55D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	118	50	42,12	-22,12	-681,60	0,00
BÆRUM	36	205	Almelien 28B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1091	239	21,88	-1,88	290,70	0,00
BÆRUM	3	303	Vallerveien 57D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	115	53	46,15	-26,15	-685,40	0,00
BÆRUM	3	301	Vallerveien 57B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	115	51	44,41	-24,41	-685,50	0,00
BÆRUM	3	302	Vallerveien 57C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	114	52	45,47	-25,47	-685,60	0,00
BÆRUM	3	307	Vallerveien 59B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	141	52	36,74	-16,74	-659,20	0,00
BÆRUM	3	305	Vallerveien 57F	2 private sameiere	Boligbebyggelse	270	64	23,77	-3,77	-529,90	0,00
BÆRUM	3	306	Vallerveien 59A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	335	55	16,59	3,41	-465,50	0,00
BÆRUM	21	68	Hoslegata 39	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1819	209	11,50	8,50	1018,90	1,00
BÆRUM	86	97	Dr. Høsts vei 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1651	225	13,60	6,40	851,30	1,00
BÆRUM	6	106	Vallerveien 103	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1975	252	12,74	7,26	1174,90	1,00
BÆRUM	6	104	Vallerveien 107	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2236	212	9,47	10,53	1435,70	1,00
BÆRUM	21	220	Magnus Blikstads vei 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1627	189	11,64	8,36	826,60	1,00
BÆRUM	21	229	Rytterfareet 48	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1892	246	13,00	7,00	1092,40	1,00
BÆRUM	37	202	Ruglandveien 54	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2134	219	10,25	9,75	1334,40	1,00
BÆRUM	21	402	Kalkbrennerveien 33	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2152	258	11,98	8,02	1352,10	1,00
BÆRUM	20	263	Capralhaugen 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1647	178	10,84	9,16	847,30	1,00
BÆRUM	20	395	Bankveien 28	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1802	178	9,91	10,09	1001,80	1,00
BÆRUM	1	705	Åsterudveien 16A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1757	164	9,35	10,65	957,40	1,00

BÆRUM	20	653	Prost Holsviks vei 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1768	121	6,83	13,17	967,80	1,00
BÆRUM	36	73	St. Halvards vei 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1616	142	8,81	11,19	815,80	1,00
BÆRUM	36	111	Lindebergveien 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2045	423	20,68	-0,68	1244,90	1,00
BÆRUM	36	160	Velliveien 21	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2095	207	9,89	10,11	1295,40	1,00
BÆRUM	36	123	Vollsveien 105	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1871	207	11,08	8,92	1071,30	1,00
BÆRUM	36	199	Øvrevollveien 63	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1611	178	11,05	8,95	811,30	1,00
BÆRUM	36	219	Almelien 22	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1627	253	15,57	4,43	827,40	1,00
BÆRUM	36	207	Erik Werenskiolds vei 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1774	338	19,08	0,92	974,00	1,00
BÆRUM	36	416	Havna 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1847	224	12,15	7,85	1046,90	1,00
BÆRUM	20	652	Prost Holsviks vei 3	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2418	262	10,85	9,15	1618,20	2,00
BÆRUM	21	72	Hoslegata 45	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2520	322	12,76	7,24	1720,30	2,00
BÆRUM	21	106	Hoslegata 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2856	224	7,83	12,17	2056,30	2,00
BÆRUM	20	357	Åsaret 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	3042	244	8,01	11,99	2241,80	2,00
BÆRUM	20	430	Benedikts vei 1A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2485	116	4,68	15,32	1685,00	2,00
BÆRUM	37	429	Voll terrasse 65	3 private sameiere	Boligbebyggelse	684	378	55,25	-35,25	-116,40	0,00
BÆRUM	3	221	Erik Werenskiolds vei 33	4 private sameiere	Boligbebyggelse	942	189	20,03	-0,03	141,60	0,00
BÆRUM	3	219	Erik Werenskiolds vei 37	4 private sameiere	Boligbebyggelse	1365	144	10,58	9,42	564,70	0,00
BÆRUM	3	220	Erik Werenskiolds vei 35	4 private sameiere	Boligbebyggelse	887	203	22,92	-2,92	86,50	0,00
BÆRUM	6	117	Chr. Skredsvigs vei 15	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1152	319	27,70	-7,70	351,70	0,00
BÆRUM	36	157	Vollsveien 114	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1070	101	9,47	10,53	270,10	0,00
BÆRUM	20	458	Wilh. Wilhelmsens vei 32	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1343	186	13,83	6,17	543,20	0,00
BÆRUM	36	760	Velliveien 19	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1045	255	24,37	-4,37	244,90	0,00
BÆRUM	36	105	Velliveien 19	2 seksjoner, private sameiere	Boligbebyggelse	1461	216	14,78	5,22	661,19	0,00
BÆRUM	20	457	Dyrefaret 18	2 seksjoner	Boligbebyggelse	2368	192	8,12	11,88	1568,00	1,00
BÆRUM	20	468	Benediktsvei 20 & 22	2 seksjoner, private sameiere	Boligbebyggelse	2233	262	11,74	8,26	1433,00	1,00
BÆRUM	20	467	Wilh. Wilhelmsens vei 28	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1520	254	16,70	3,30	719,80	0,00
BÆRUM	20	1394	Benedikts vei 29	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2203	247	11,21	8,79	1403,40	1,00

BÆRUM	20	1396	Benedikts vei 25	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1898	170	8,98	11,02	1097,70	1,00
BÆRUM	20	1395	Benedikts vei 27	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1824	261	14,31	5,69	1024,30	1,00
BÆRUM	20	218	Capralhaugen 26	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2371	251	10,58	9,42	1571,00	1,00
BÆRUM	20	460	Benedikts vei 31	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2325	367	15,80	4,20	1524,90	1,00
BÆRUM	85	4	Dr. Høsts vei 2, 4	8 seksjoner	Boligbebyggelse	2036	561	27,56	-7,56	1236,40	1,00
BÆRUM	36	158	Vollsvieien 110	3 seksjoner	Boligbebyggelse	1700	263	15,47	4,53	899,90	1,00
BÆRUM	36	193	Øvrevollveien 69, 71	3 seksjoner	Boligbebyggelse	3382	500	14,80	5,20	2582,10	3,00
BÆRUM	6	419		5 seksjoner	Boligbebyggelse	6946	1878	27,05	-7,05	6145,50	7,00
BÆRUM	21	86	Magnus Blikstads vei 9	26 seksjoner	Boligbebyggelse	4912	541	11,01	8,99	4111,70	5,00
BÆRUM	3	67	Kitty Kiellandsvei 3-15	80 seksjoner	Boligbebyggelse	38592	6502	16,85	3,15	37791,50	47,00
BÆRUM	20	782	Nadderudveien 84-94	86 seksjoner	Boligbebyggelse	18498	3694	19,97	0,03	17697,70	22,00
BÆRUM	21	97	Prost Holsviks vei, Prost Christies vei, Grøndahls vei	90 seksjoner	Boligbebyggelse	31626	5855	18,51	1,49	30825,80	38,00
BÆRUM	300	1304		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	121	0	0,00	20,00	-679,30	0,00
BÆRUM	21	1304		Bærum kommune	Boligbebyggelse	138	0	0,00	20,00	-662,00	0,00
BÆRUM	21	1305		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	518	0	0,00	20,00	-282,30	0,00
BÆRUM	20	765		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	635	0	0,00	20,00	-164,80	0,00
BÆRUM	20	1214		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	251	0	0,00	20,00	-548,80	0,00
BÆRUM	85	9	Dønskiveien 15	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	604	0	0,00	20,00	-196,10	0,00
BÆRUM	20	1		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	774	0	0,00	20,00	-25,60	0,00
BÆRUM	6	540	Gjettumveien 35	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	712	259	36,38	-16,38	-88,00	0,00
BÆRUM	21	559		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	124	0	0,00	20,00	-675,90	0,00
BÆRUM	6	50		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	1603	79	4,93	15,07	803,10	1,00
BÆRUM	20	568	Veståsen 13	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	1885	345	18,30	1,70	1084,80	1,00
BÆRUM	87	190		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	2019	0	0,00	20,00	1219,40	1,00
BÆRUM	300	1555		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	2364	0	0,00	20,00	1563,80	1,00
BÆRUM	81	84		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	3920	0	0,00	20,00	3120,40	3,00
BÆRUM	20	1419		Bærum kommune	Boligbebyggelse	3902	0	0,00	20,00	3102,00	3,00
BÆRUM	21	52		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	3293	0	0,00	20,00	2492,60	3,00
BÆRUM	20	799		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	4864	7	0,15	19,85	4064,40	5,00
BÆRUM	3	214		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	4922	0	0,00	20,00	4121,50	5,00

BÆRUM	21	450		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	5173	0	0,00	20,00	4372,60	5,00
BÆRUM	86	736	Dr. Høsts vei 19	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	6831	772	11,30	8,70	6030,70	7,00
BÆRUM	20	963		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	7855	2	0,03	19,97	7054,60	8,00
BÆRUM	6	474	Gjettumveien 1	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	7344	7	0,10	19,90	6544,00	8,00
BÆRUM	81	29	Hamang terrasse 40	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	12931	50	0,39	19,61	12131,00	15,00
BÆRUM	5	98	Gjettumtunet 44	Bærum kommune og Gjettumtunet Borettslag AL	Boligbebyggelse	11618	3425	29,48	-9,48	10817,60	13,00
BÆRUM	205	7		Akershus Fylkeskommune, Statens vegvesen region øst							
BÆRUM	86	102	Dr. Høsts Vei 31	Coop Norge SA	Boligbebyggelse	13746	175	1,27	18,73	12946,30	16,00
BÆRUM	6	102	Bærumsveien 282	Gjettum Bolig AS	Boligbebyggelse	28002	1798	6,42	13,58	27202,40	34,00
BÆRUM	6	214		Gjettum Sameieag AL	Boligbebyggelse	1181	309	26,16	-6,16	381,40	0,00
BÆRUM	87	24		Gjettum Sameieag AL	Boligbebyggelse	1489	0	0,00	20,00	689,30	0,00
BÆRUM	87	115	Gjettumkollen 29	Gjettumkollen Samvirke SA	Boligbebyggelse	1465	0	0,00	20,00	665,30	0,00
BÆRUM	6	508		Gjettumveien Huseierforening	Boligbebyggelse	5554	5	0,08	19,92	4753,60	5,00
BÆRUM	6	542		Gjettumvn Øst Huseierforbund	Boligbebyggelse	808	103	12,71	7,29	8,30	0,00
BÆRUM	6	541	Gjettumveien 2	Gjettumvn Øst Huseierforbund	Boligbebyggelse	1871	0	0,00	20,00	1070,50	1,00
BÆRUM	20	727		Privat eier + Arbeidsdir Borettslag AL	Boligbebyggelse	2050	246	11,99	8,01	1250,00	1,00
BÆRUM	20	729		Privat eier + Dyrefaret Borettslag AL	Boligbebyggelse	222	0	0,00	20,00	-578,00	0,00
BÆRUM	87	189	Gjettumkollen 2B	S.Gjettum Huseierforening	Boligbebyggelse	28	0	0,00	20,00	-772,20	0,00
BÆRUM	87	187	Søndre Gjettum 36	S.Gjettum Huseierforening	Boligbebyggelse	931	95	10,20	9,80	131,30	0,00
BÆRUM	87	187	Søndre Gjettum 36	S.Gjettum Huseierforening	Boligbebyggelse	12551	830	6,61	13,39	11750,70	14,00

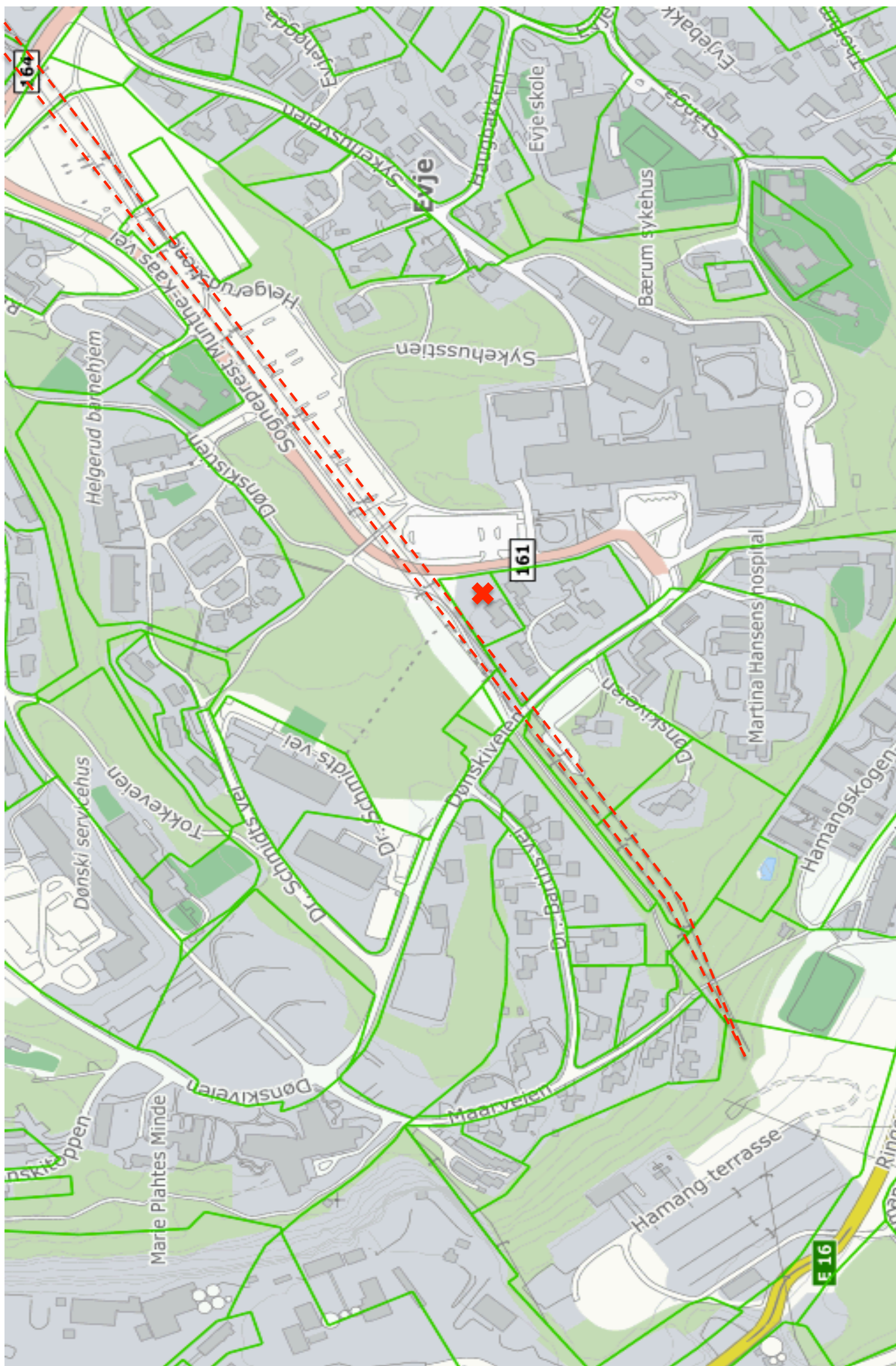
BÆRUM	3	407		Selvaag Tomt AS	Boligbebyggelse	5159	0	0,00	20,00	4359,20	5,00
BÆRUM	6	37		Sponveien Oslo AS	Boligbebyggelse	26862	69	0,26	19,74	26062,30	32,00
BÆRUM	81	15	Hamang terrasse 30	Statnett SF	Boligbebyggelse	42620	747	1,75	18,25	41820,30	52,00
BÆRUM	20	804	Veståsen 11C	?	Boligbebyggelse	2116	0	0,00	20,00	1315,50	1,00
BÆRUM	6	352	Emil Stangs vei 27E	?	Boligbebyggelse	4314	21	0,49	19,51	3513,60	4,00
BÆRUM	20	976	Tollef Gravs vei 19B	?	Boligbebyggelse	5914	0	0,00	20,00	5114,00	6,00
BÆRUM	3	70	Søndre Nes	?	Boligbebyggelse	7003	14	0,20	19,80	6203,40	7,00
BÆRUM	20	978	Fagertunveien 122	?	Boligbebyggelse	8878	0	0,00	20,00	8078,10	10,00
BÆRUM	3	364	Neslia 55	?	Boligbebyggelse	9369	6	0,07	19,93	8569,10	10,00
BÆRUM	3	409		?	Boligbebyggelse	9787	3	0,03	19,97	8986,70	11,00
BÆRUM	3	413		?	Boligbebyggelse	28538	0	0,00	20,00	27737,80	34,00
BÆRUM	81	83	-	-	Boligbebyggelse	514	0	0,00	20,00	-286,20	0,00
					Andre typer bebyggelse og anlegg						
BÆRUM	23	12	Gamle Ringeriksvei 120	Statnett SF	Boligbebyggelse og anlegg	16080	1683	10,47	9,53	15279,90	19,00
BÆRUM	3	332		?	Grønnstruktur	383	0	0,00	20,00	-416,70	0,00
BÆRUM	1	927		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1205	0	0,00	20,00	405,30	0,00
BÆRUM	1	926		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1494	0	0,00	20,00	693,70	0,00
BÆRUM	81	24		Bærum Kommune	Grønnstruktur	77	0	0,00	20,00	-722,80	0,00
BÆRUM	20	1232		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1479	7	0,50	19,50	678,60	0,00
BÆRUM	6	473		Bærum Kommune	Grønnstruktur	505	3	0,60	19,40	-295,50	0,00
BÆRUM	1	919		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1692	0	0,00	20,00	892,00	1,00
BÆRUM	81	23		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1721	0	0,00	20,00	921,10	1,00
BÆRUM	85	11	Brynsveien 68	Bærum Kommune	Grønnstruktur	1935	0	0,00	20,00	1135,00	1,00
BÆRUM	21	662	Ryfterfaret 40	Bærum Kommune	Grønnstruktur	2647	0	0,00	20,00	1847,10	2,00
BÆRUM	85	56	Sogneprest Munthe-Kaas vei 6	Bærum Kommune	Grønnstruktur	3993	0	0,00	20,00	3193,10	3,00
BÆRUM	3	65		Bærum Kommune	Grønnstruktur	4381	0	0,00	20,00	3581,40	4,00
BÆRUM	36	204		Bærum Kommune	Grønnstruktur	4691	0	0,00	20,00	3891,00	4,00
BÆRUM	20	325	Wilh. Wilhelmsens vei 30	Bærum Kommune	Grønnstruktur	5411	12	0,22	19,78	4610,80	5,00
BÆRUM	3	414		Bærum Kommune	Grønnstruktur	8512	8	0,10	19,90	7711,50	9,00
BÆRUM	20	833	Dyrefaret 4	Bærum Kommune	Grønnstruktur	9109	0	0,00	20,00	8308,80	10,00

BÆRUM	6	472		Bærum Kommune	Grønnstruktur	10311	0	0,00	20,00	9510,50	11,00
BÆRUM	85	1	Sogneprest Munthe-Kaas vei 9	Bærum Kommune	Grønnstruktur	14047	936	6,66	13,34	13246,80	16,00
BÆRUM	3	406	Neslia 35	Bærum Kommune	Grønnstruktur	16633	0	0,00	20,00	15832,50	19,00
BÆRUM	1	507	Åsterudveien 27	Bærum Kommune	Grønnstruktur	22622	6	0,03	19,97	21822,20	27,00
BÆRUM	6	3		Bærum Kommune	Grønnstruktur	42504	9	0,02	19,98	41704,00	52,00
BÆRUM	21	77	Hosleveien 176	Bærum Kommune	Grønnstruktur	83668	27	0,03	19,97	82867,90	103,00
BÆRUM	20	262	Hagabråten 10	Bærum kommune	Grønnstruktur	107451	0	0,00	20,00	106651,10	133,00
BÆRUM	3	350		Natobbygg AS	Grønnstruktur	2845	0	0,00	20,00	2044,80	2,00
BÆRUM	81	85		Statkraft, Statnett	Grønnstruktur	362	0	0,00	20,00	-438,20	0,00
BÆRUM	36	680		Bærum Kommune	Idrettsanlegg	126	0	0,00	20,00	-674,20	0,00
BÆRUM	36	120	Vollsveien 132	Øvrevoll Veddeløpsbane AS	Idrettsanlegg	253459	5269	2,08	17,92	252659,20	315,00
BÆRUM	20	211	Nordveien 21	Øvrevoll Veddeløpsbane AS	Idrettsanlegg	14636	2497	17,06	2,94	13835,80	17,00
BÆRUM	6	65	Vallerveien 86	?	LNRF	32999	11	0,03	19,97	32198,70	40,00
BÆRUM	23	2	Gamle Ringeriksvei 123	Det Kongelige Selskap for Norges ...	LNRF	89748	10	0,01	19,99	88948,10	111,00
BÆRUM	3	1	Vallerveien 25	Privat eier	LNRF	10091	0	0,00	20,00	9290,50	11,00
BÆRUM	21	70	Hoslegata 1B	Privat eier	LNRF	14152	0	0,00	20,00	13352,20	16,00
BÆRUM	21	1	Griniveien 400	Privat eier	LNRF	33819	0	0,00	20,00	33018,60	41,00
BÆRUM	3	1	Vallerveien 25	Privat eier	LNRF	101045	872	0,86	19,14	100244,80	125,00
BÆRUM	1	1	Kirkeveien 154	Privat eier	LNRF	212728	2573	1,21	18,79	211928,20	264,00
BÆRUM	4	1	Dæilveien 127	Privat eier	LNRF	404255	1212	0,30	19,70	403455,10	504,00
BÆRUM	37	1	Voll terrasse 35C	Bærum Kommune	Naturområde-grønnstruktur	87399	0	0,00	20,00	86598,50	108,00
BÆRUM	80	1	Olav Ingstads vei 2	Bærum Kommune	Næringsbebyggelse	10092	0	0,00	20,00	9291,60	11,00
BÆRUM	84	309		Akershus Fylkeskommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	8481	0	0,00	20,00	7680,90	9,00
BÆRUM	1	132	Åsterudveien 17E	Bærum Kommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	17099	1835	10,73	9,27	16298,70	20,00
BÆRUM	5	28	Gjettumkollen 1	Bærum Kommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	35419	3508	9,90	10,10	34619,30	43,00

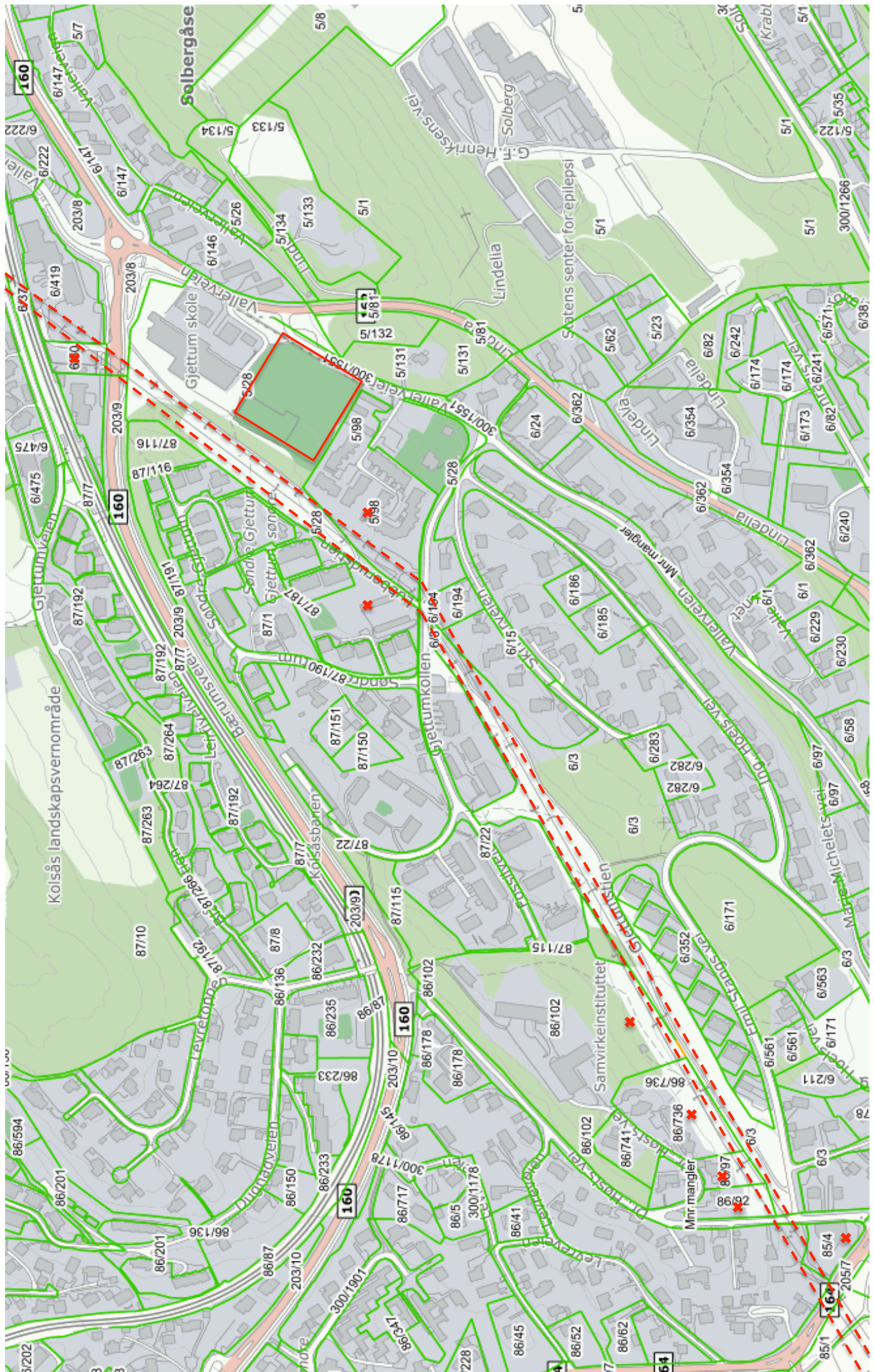
OSLO	29	223		2 private sameiere	Boligbebyggelse	1198	9	0,77	23,23	597,58	0,00
OSLO	29	226	Sondrevegen 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1265	254	20,04	3,96	665,44	1,00
OSLO	29	213	Morgedalsvegen 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1249	146	11,71	12,29	649,39	1,00
OSLO	11	170	Vestlveien 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1369	219	15,99	8,01	768,88	1,00
OSLO	28	654	Øvre Myrhaugen 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1290	194	15,02	8,98	689,56	1,00
OSLO	29	217	Morgedalsvegen 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1355	179	13,19	10,81	755,15	1,00
OSLO	29	224	Nordheimbakken 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2172	298	13,72	10,28	1572,21	2,00
OSLO	29	258	Sondrevegen 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1905	213	11,17	12,83	1305,27	2,00
OSLO	28	653	Øvre Myrhaugen 5	2 private sameiere		2178	-			1578,40	2,00
OSLO	28	659	Øvre Myrhaugen 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2839	266	9,39	14,61	2238,58	3,00
OSLO	11	220	Myrhaugen 23	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1185	304	25,68	-1,68	584,98	0,00
OSLO	11	212	Vestlveien 9	2 seksjoner	Boligbebyggelse	744	143	19,24	4,76	144,42	0,00
OSLO	11	284	Vækerøveien 151B	2 seksjoner	Boligbebyggelse	659	95	14,36	9,64	59,44	0,00
OSLO	28	589	Vækerøveien 156	2 seksjoner	Boligbebyggelse	758	113	14,93	9,07	157,71	0,00
OSLO	29	219	Morgedalsveien 6	2 seksjoner	Boligbebyggelse	605	178	29,46	-5,46	4,97	0,00
OSLO	29	232	Sondrevegen 14A	3 seksjoner	Boligbebyggelse	825	231	28,03	-4,03	225,13	0,00
OSLO	11	271	Ostadsalsveien 44	12 seksjoner	Boligbebyggelse	5102	608	11,92	12,08	4501,89	7,00
OSLO	29	572	Sondrevegen 2	24 seksjoner	Boligbebyggelse	5646	1707	30,22	-6,22	5046,28	8,00
OSLO	29	584	Torjusbakken 20	27 seksjoner	Boligbebyggelse	10479	2530	24,14	-0,14	9878,67	16,00
OSLO	28	830	Myrhaugen	102 seksjoner	Boligbebyggelse	15658	4708	30,07	-6,07	15057,80	25,00
OSLO	28	827	Ullernkammen, Ostadsalsveien	423 seksjoner	Boligbebyggelse	83309	16891	20,27	3,73	82709,34	137,00
OSLO	28	976	Møllefaret 42F	Elvefaret		23198	9428	40,64	-16,64	22598,07	37,00
OSLO	28	955	Vækerøveien 126C	Borettslag	Boligbebyggelse	22166	10551	47,60	-23,60	21565,89	35,00
OSLO	28	980	Møllefaret 12, Vestlveien 20	Borettslag	Boligbebyggelse	3155	569	18,03	5,97	2554,97	4,00
OSLO	28	946	Vestlveien 20A	Rømnings	Boligbebyggelse	8560	3106	36,29	-12,29	7959,94	13,00
OSLO	29	583	Sondrevegen 1B	Huseby Eids	Forretning/bolig	9171	2580	28,13	-4,13	8570,53	14,00
OSLO	29	794	Noreveien 26	Noreveien 26 AS	Forretning/kontor/in dustri	12875	2470	19,18	4,82	12274,72	20,00
OSLO	29	588		Huseby Eids, Søndre Huseby boligstiftelse	Friområde/park	36351	14	0,04	23,96	35751,18	59,00
OSLO	28	633		Oslo Kommune	Friområde/park	4433	197	4,45	19,55	3833,22	6,00
OSLO	28	802		Oslo Kommune	Friområde/park	8959	10	0,12	23,88	8359,14	13,00
OSLO	28	465	Vækerøveien 152	Oslo Kommune	Friområde/park	158631	173	0,11	23,89	158031,01	263,00

OSLO	29	117		Husebysens Vei	Høyspenningsanlegg	3372	6	0,18	23,82	2771,71	4,00
OSLO	29	50	Noreveien 26	Statnett SF	Høyspenningsanlegg	6570	44	0,67	23,33	5969,84	9,00
OSLO	28	1232		Oslo Kommune Midtre Husebyskogen AS	Offentlig gang- /sykkevei	2700	4	0,16	23,84	2099,93	3,00
OSLO	29	228		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	3225	1	0,04	23,96	2625,03	4,00
OSLO	28	960		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	83	3	3,69	20,31	-517,03	0,00
OSLO	999	138		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	22956	2	0,01	23,99	22356,06	37,00
OSLO	28	1236		Undervisningsb ygg Oslo KF	Offentlig/allmennytt ig	3612	39	1,07	22,93	3011,62	5,00
OSLO	28	1237	Vækerøveien 140	Undervisningsb ygg Oslo KF	Offentlig/allmennytt ig	14998	4494	29,96	-5,96	14397,85	23,00
OSLO	28	959		Oslo Kommune	Turvei/skiløype	29	5	15,68	8,32	-570,83	0,00
OSLO	29	787		Oslo Kommune	Vei	330	1	0,24	23,76	-269,69	0,00
OSLO	29	304				1187	81	6,84	17,16	587,30	0,00

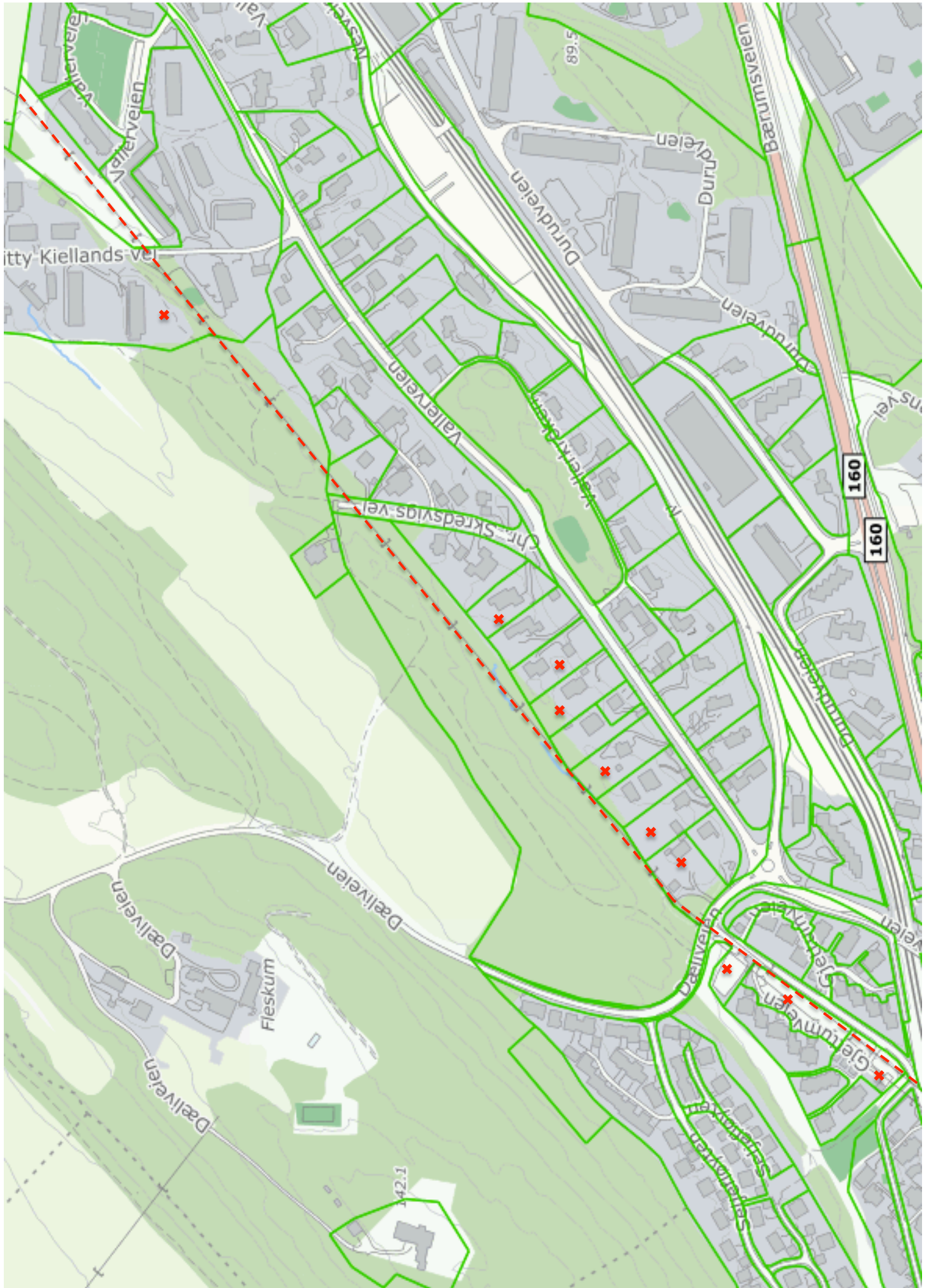
Vedlegg 2.1: Del-trasé Hamang trafostasjon- Brynsveien



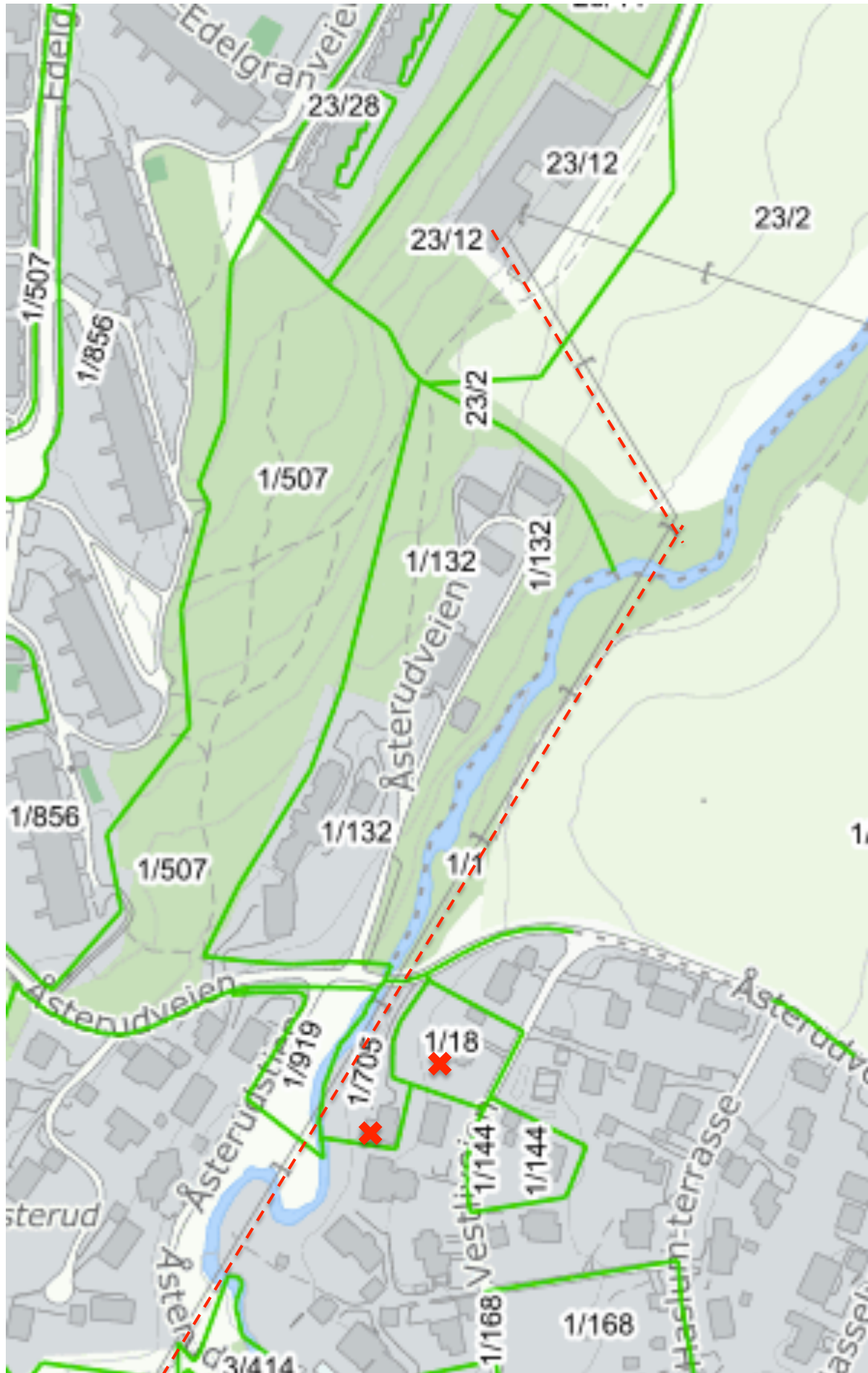
Vedlegg 2.2; Del-trasé Brynsveien - Gjettum stasjon



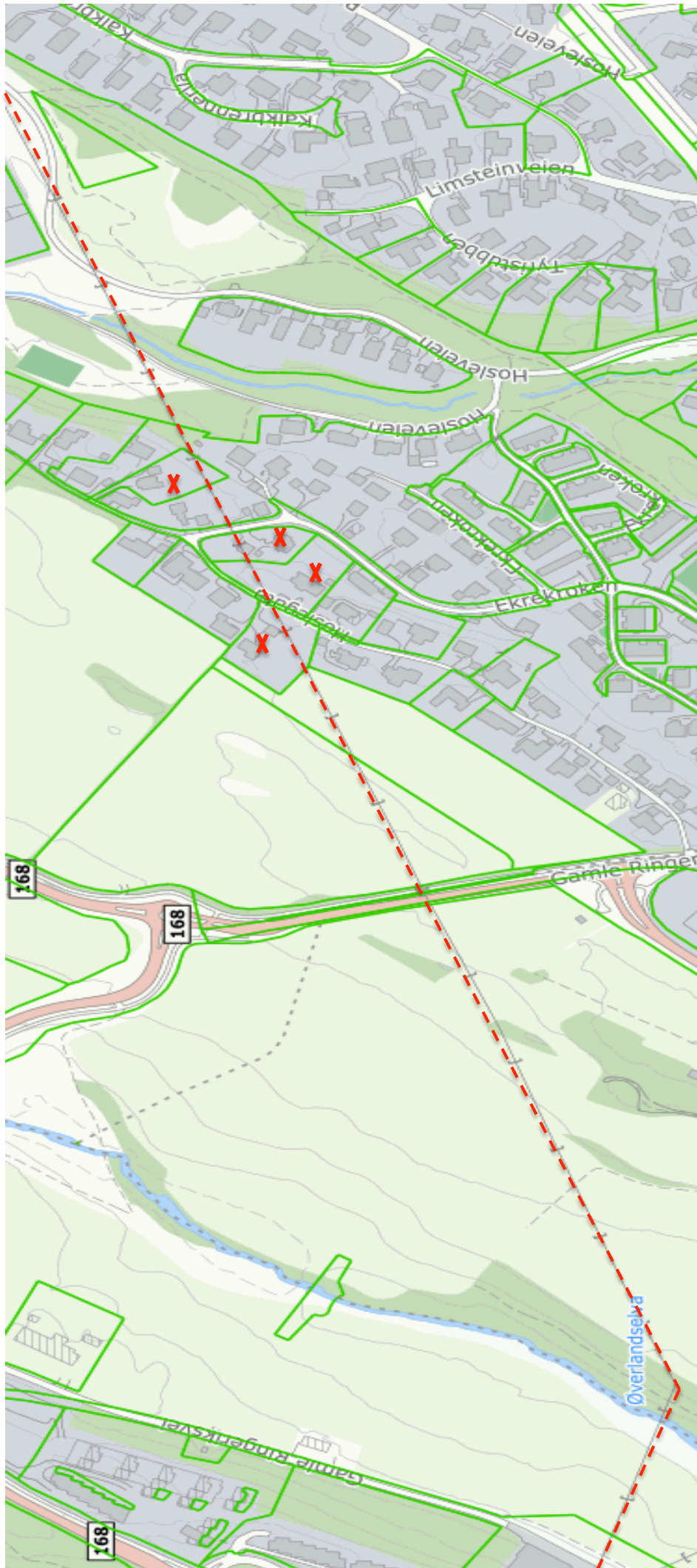
Vedlegg 2.3; Del-trasé Gjetlum stasjon – LNF-område v/Dælivann



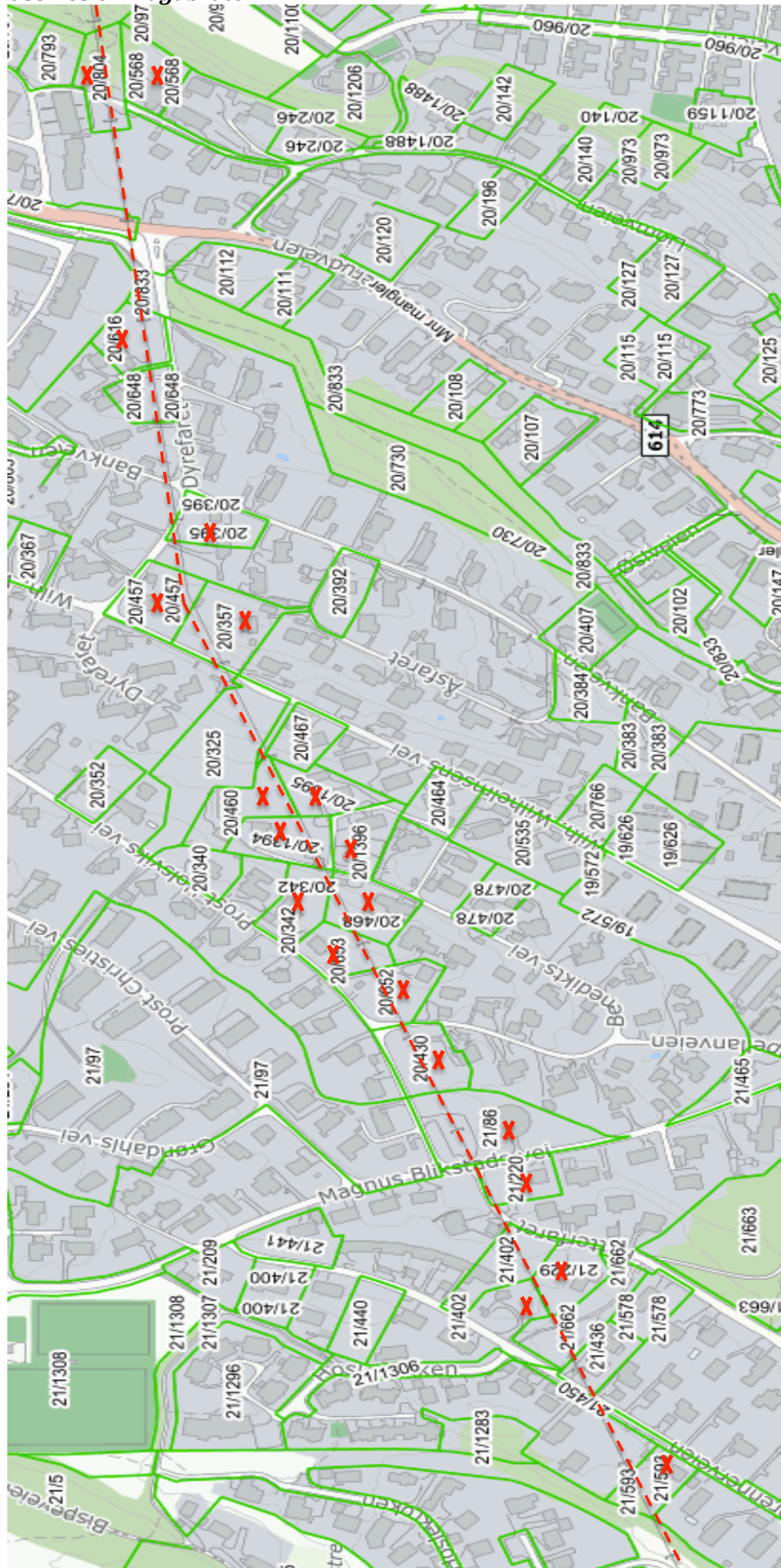
Vedlegg 2.4 b); Del-trasé LNF-område v/Dælivann til Bærum trafostasjon



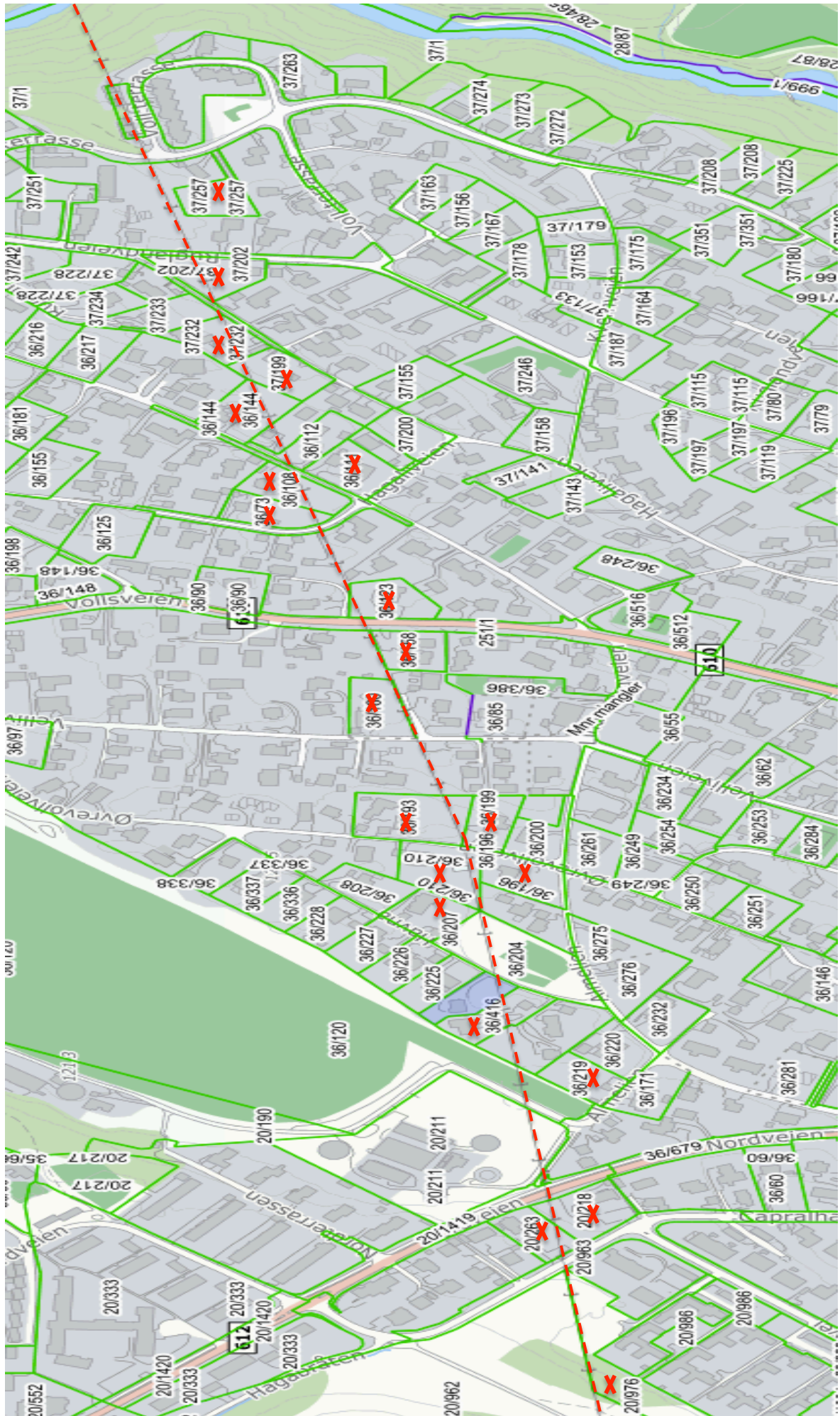
Vedlegg 2.5; Del-trasé Bærum trafostasjon – Hosle



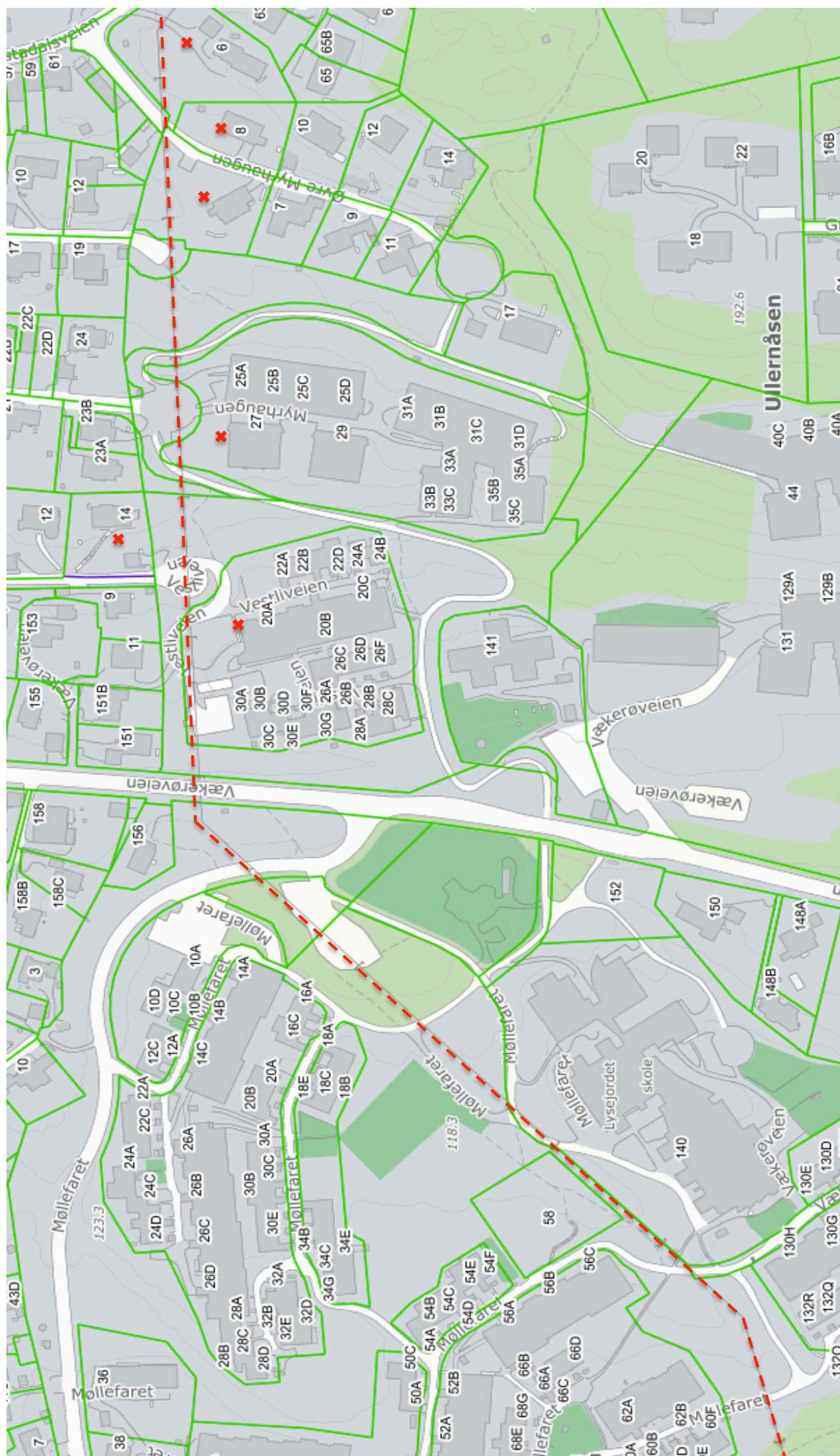
Vedlegg 2.6; Del-trasé Hosle - Hagabråten



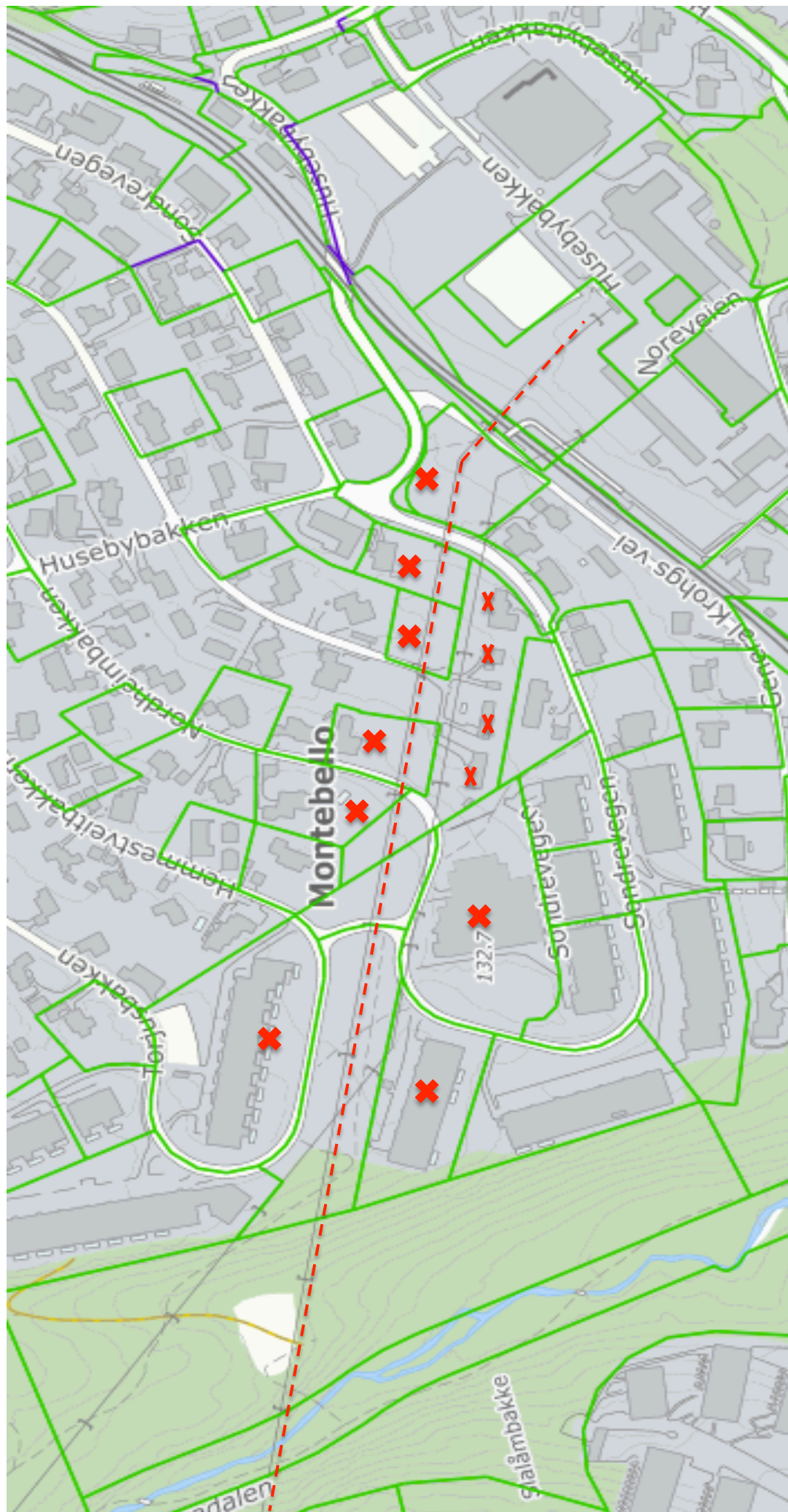
Vedlegg 2.7; Del-trasé Hagabråten - Lysakerelva



Vedlegg 2.8; Del-trasé Lysakerelva - Ostedalsveien



Vedlegg 2.10; Deltrasé Mærradalen – Montebello



Kommune	Gnr	Bnr	Adresse	Eier	Regulering	Tomte- størrelse (kvm)	Bygnings- areal (kvm)	Utnyttelses- grad (%)	Rest- potensiale %BYA	Restpotensial over arealkrav (kvm)	Mulig antall enheter
BÆRUM	20	487	Dyrefaret 6A	Privat eier	Boligbebyggelse	1107	119	10,79	14,21	507,30	0,00
BÆRUM	21	1249	Hoslegata 41	Privat eier	Boligbebyggelse	1449	208	14,38	10,62	848,80	1,00
BÆRUM	21	1369	Hoslejordet 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1300	158	12,13	12,87	699,80	1,00
BÆRUM	20	648	Dyrefaret 7A	Privat eier	Boligbebyggelse	1508	143	9,49	15,51	908,30	1,00
BÆRUM	21	1303	Kalkbrennerveien 31	Privat eier	Boligbebyggelse	1394	97	6,93	18,07	793,60	1,00
BÆRUM	21	1302	Ryfterfaret 52B	Privat eier	Boligbebyggelse	1256	271	21,56	3,44	656,20	1,00
BÆRUM	81	73	Dr. Barths vei 12	Privat eier	Boligbebyggelse	1369	179	13,09	11,91	769,20	1,00
BÆRUM	20	781	Wilh. Wilhelmssens vei 33	Privat eier	Boligbebyggelse	1297	173	13,36	11,64	696,60	1,00
BÆRUM	20	792	Veståsen 11B	Privat eier	Boligbebyggelse	1337	405	30,29	-5,29	736,80	1,00
BÆRUM	20	988	Tollef Gravs vei 33	Privat eier	Boligbebyggelse	584	171	29,30	-4,30	-15,60	0,00
BÆRUM	36	82	Lindebergveien 8	Privat eier	Boligbebyggelse	836	177	21,21	3,79	235,50	0,00
BÆRUM	36	112	Lindebergveien 15	Privat eier	Boligbebyggelse	1584	211	13,35	11,65	983,50	1,00
BÆRUM	3	294	Vallerveien 55A	Privat eier	Boligbebyggelse	312	69	22,04	2,96	-287,70	0,00
BÆRUM	3	299	Vallerveien 55F	Privat eier	Boligbebyggelse	117	55	47,15	-22,15	-482,60	0,00
BÆRUM	3	298	Vallerveien 55E	Privat eier	Boligbebyggelse	117	49	41,91	-16,91	-482,70	0,00
BÆRUM	3	304	Vallerveien 57E	Privat eier	Boligbebyggelse	115	49	43,00	-18,00	-484,90	0,00
BÆRUM	36	222	Havna 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1474	99	6,68	18,32	873,90	1,00
BÆRUM	36	223	Havna 8	Privat eier	Boligbebyggelse	1416	123	8,67	16,33	815,80	1,00
BÆRUM	36	501	Lindebergveien 8B	Privat eier	Boligbebyggelse	932	120	12,85	12,15	331,80	0,00
BÆRUM	85	14	Brynsveien 71	Privat eier	Boligbebyggelse	997	155	15,53	9,47	397,10	0,00
BÆRUM	6	119	Chr. Skredsvigs vei 13	Privat eier	Boligbebyggelse	1570	117	7,44	17,56	969,90	1,00
BÆRUM	6	121	Chr. Skredsvigs vei 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1508	196	12,98	12,02	908,40	1,00
BÆRUM	6	115	Chr. Skredsvigs vei 4	Privat eier	Boligbebyggelse	1413	213	15,09	9,91	812,50	1,00
BÆRUM	6	195	Skriverveien 13	Privat eier	Boligbebyggelse	1378	150	10,91	14,09	778,30	1,00
BÆRUM	21	91	Hoslegata 30	Privat eier	Boligbebyggelse	841	182	21,70	3,30	240,50	0,00
BÆRUM	1	145	Vestiveien 48D	Privat eier	Boligbebyggelse	768	148	19,22	5,78	168,00	0,00
BÆRUM	6	411	Vallerveien 101A	Privat eier	Boligbebyggelse	863	133	15,37	9,63	262,60	0,00
BÆRUM	37	256	Voll terrasse 60	Privat eier	Boligbebyggelse	922	150	16,23	8,77	322,20	0,00
BÆRUM	86	477		Privat eier	Boligbebyggelse	100	0	0,00	25,00	-500,40	0,00
BÆRUM	37	360	Ruglandveien 67F	Privat eier	Boligbebyggelse	583	78	13,40	11,60	-17,00	0,00
BÆRUM	37	380	Voll terrasse 63E	Privat eier	Boligbebyggelse	181	67	37,21	-12,21	-419,30	0,00
BÆRUM	37	379	Voll terrasse 63D	Privat eier	Boligbebyggelse	179	61	34,14	-9,14	-421,40	0,00
BÆRUM	6	532	Gjettumveien 34	Privat eier	Boligbebyggelse	325	127	39,17	-14,17	-275,00	0,00
BÆRUM	6	533	Gjettumveien 32	Privat eier	Boligbebyggelse	505	142	28,10	-3,10	-95,20	0,00
BÆRUM	36	769	Velliveien 22A	Privat eier	Boligbebyggelse	1022	115	11,27	13,73	421,70	0,00
BÆRUM	6	521	Gjettumveien 12	Privat eier	Boligbebyggelse	225	75	33,33	-8,33	-375,00	0,00
BÆRUM	6	516	Gjettumveien 3	Privat eier	Boligbebyggelse	313	78	25,06	-0,06	-287,40	0,00
BÆRUM	6	522	Gjettumveien 14	Privat eier	Boligbebyggelse	218	71	32,59	-7,59	-382,40	0,00
BÆRUM	6	511	Gjettumveien 13	Privat eier	Boligbebyggelse	320	127	39,73	-14,73	-280,30	0,00
BÆRUM	6	512	Gjettumveien 11	Privat eier	Boligbebyggelse	343	83	24,31	0,69	-256,70	0,00
BÆRUM	6	509	Gjettumveien 17	Privat eier	Boligbebyggelse	397	75	18,91	6,09	-202,80	0,00
BÆRUM	21	629	Kalkbrennerveien 20B	Privat eier	Boligbebyggelse	520	123	23,62	1,38	-80,30	0,00
BÆRUM	21	581	Kalkbrennerveien 24	Privat eier	Boligbebyggelse	802	98	12,29	12,71	201,50	0,00
BÆRUM	87	40	Fossilveien 4A	Privat eier	Boligbebyggelse	762	62	8,11	16,89	162,00	0,00
BÆRUM	87	57	Gjettumkollen 12B	Privat eier	Boligbebyggelse	145	50	34,10	-9,10	-454,70	0,00

BÆRUM	87	56	Gjettumkollen 12A	Privat eier	Boligbebyggelse	393	56	14,34	10,66	-206,70	0,00
BÆRUM	21	680	Kalkbrennerveien 30B	Privat eier	Boligbebyggelse	791	144	18,26	6,74	190,60	0,00
BÆRUM	21	682	Kalkbrennerveien 28A	Privat eier	Boligbebyggelse	1471	92	6,24	18,76	871,30	1,00
BÆRUM	87	63	Gjettumkollen 16C	Privat eier	Boligbebyggelse	230	52	22,69	2,31	-370,50	0,00
BÆRUM	87	64	Gjettumkollen 16D	Privat eier	Boligbebyggelse	230	105	45,66	-20,66	-370,00	0,00
BÆRUM	20	262	Almelien 16	Privat eier	Boligbebyggelse	844	173	20,50	4,50	244,00	0,00
BÆRUM	20	264	Capralhaugen 16	Privat eier	Boligbebyggelse	731	137	18,69	6,31	131,10	0,00
BÆRUM	87	66	Gjettumkollen 16F	Privat eier	Boligbebyggelse	605	88	14,62	10,38	5,40	0,00
BÆRUM	87	125	Gjettumkollen 6	Privat eier	Boligbebyggelse	264	86	32,39	-7,39	-335,70	0,00
BÆRUM	87	126	Gjettumkollen 8	Privat eier	Boligbebyggelse	269	90	33,35	-8,35	-330,70	0,00
BÆRUM	21	1031	Ekrekroken 139	Privat eier	Boligbebyggelse	1415	237	16,77	8,23	814,90	1,00
BÆRUM	20	397	Dyrefaret 6B	Privat eier	Boligbebyggelse	876	149	16,97	8,03	275,90	0,00
BÆRUM	20	371	Bankveien 34B	Privat eier	Boligbebyggelse	822	98	11,91	13,09	222,30	0,00
BÆRUM	20	616	Dyrefaret 5A	Privat eier	Boligbebyggelse	1870	153	8,16	16,84	1270,10	2,00
BÆRUM	36	144	Lindebergveien 17	Privat eier	Boligbebyggelse	2251	215	9,54	15,46	1650,90	2,00
BÆRUM	36	108	Lindebergveien 10	Privat eier	Boligbebyggelse	1870	134	7,16	17,84	1269,50	2,00
BÆRUM	36	196	Øvrevollveien 66	Privat eier	Boligbebyggelse	2055	148	7,19	17,81	1455,20	2,00
BÆRUM	36	225	Havna 10	Privat eier	Boligbebyggelse	1602	287	17,92	7,08	1001,60	1,00
BÆRUM	85	29	Dønnskiveien 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1788	197	11,02	13,98	1188,20	1,00
BÆRUM	21	66	Ekrekroken 134	Privat eier	Boligbebyggelse	1731	259	14,99	10,01	1131,10	1,00
BÆRUM	86	92	Dr. Høsts vei 13	Privat eier	Boligbebyggelse	2133	199	9,32	15,68	1532,90	2,00
BÆRUM	6	108	Vallerveien 99	Privat eier	Boligbebyggelse	2132	121	5,70	19,30	1531,60	2,00
BÆRUM	6	110	Vallerveien 95	Privat eier	Boligbebyggelse	2115	207	9,81	15,19	1514,60	2,00
BÆRUM	6	111	Vallerveien 93	Privat eier	Boligbebyggelse	2050	230	11,23	13,77	1449,90	2,00
BÆRUM	6	113	Vallerveien 89	Privat eier	Boligbebyggelse	1819	263	14,48	10,52	1219,10	2,00
BÆRUM	1	18	Vestlveien 52B	Privat eier	Boligbebyggelse	1791	136	7,61	17,39	1191,10	1,00
BÆRUM	37	232	Hagalveien 28	Privat eier	Boligbebyggelse	1851	226	12,22	12,78	1250,80	2,00
BÆRUM	37	233	Ruglandbakken 12	Privat eier	Boligbebyggelse	1713	194	11,35	13,65	1113,20	1,00
BÆRUM	37	199	Hagalveien 26	Privat eier	Boligbebyggelse	1885	200	10,62	14,38	1284,60	2,00
BÆRUM	37	257	Voll terrasse 58	Privat eier	Boligbebyggelse	1644	146	8,86	16,14	1043,90	1,00
BÆRUM	6	543	Gjettumveien	Privat eier	Boligbebyggelse	1682	143	8,49	16,51	1081,90	1,00
BÆRUM	21	593	Kalkbrennerveien 26	Privat eier	Boligbebyggelse	1656	120	7,26	17,74	1056,40	1,00
BÆRUM	20	342	Prost Hølsviks vei 11	Privat eier	Boligbebyggelse	1907	272	14,26	10,74	1307,00	2,00
BÆRUM	36	210	Øvrevollveien 70	Privat eier	Boligbebyggelse	2669	190	7,12	17,88	2068,90	3,00
BÆRUM	21	65	Hoslegata 25	Privat eier	Boligbebyggelse	2906	313	10,77	14,23	2306,20	3,00
BÆRUM	36	221	Havna 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	757	141	18,68	6,32	156,80	0,00
BÆRUM	85	33	Dønnskiveien 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1494	222	14,86	10,14	894,20	1,00
BÆRUM	36	473	Lindebergveien 12B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1033	275	26,66	-1,66	432,80	0,00
BÆRUM	36	557	Lindebergveien 15B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1136	153	13,44	11,56	536,40	0,00
BÆRUM	36	689	Lindebergveien 19B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	790	208	26,29	-1,29	189,50	0,00
BÆRUM	21	64	Hoslegata 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1272	232	18,28	6,72	672,00	1,00
BÆRUM	21	67	Ekrekroken 143	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1329	197	14,81	10,19	729,00	1,00

BÆRUM	36	579	Havna 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1046	142	13,61	11,39	445,50	0,00
BÆRUM	36	638	St. Halvards vei 2A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1023	200	19,57	5,43	423,20	0,00
BÆRUM	36	665	Vollisveien 107B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1103	187	16,95	8,05	503,20	0,00
BÆRUM	86	103	Dr. Høsts vei 24	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1212	225	18,53	6,47	611,60	1,00
BÆRUM	36	771	Velliveien 24A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1086	0	0,00	25,00	485,50	0,00
BÆRUM	6	109	Vallerveien 97B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1570	242	15,39	9,61	969,80	1,00
BÆRUM	6	114	Chr. Skredsvigs vei 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	980	138	14,03	10,97	380,00	0,00
BÆRUM	6	112	Vallerveien 91B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	874	224	25,60	-0,60	274,10	0,00
BÆRUM	21	105	Hoslegata 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1455	206	14,13	10,87	855,40	1,00
BÆRUM	6	170	Chr. Skredsvigs vei 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	809	148	18,34	6,66	208,50	0,00
BÆRUM	6	193	Skriverveien 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1167	161	13,79	11,21	566,90	0,00
BÆRUM	6	194	Skriverveien 11	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1516	244	16,13	8,87	915,70	1,00
BÆRUM	6	197	Skriverveien 17	2 private sameiere	Boligbebyggelse	587	74	12,65	12,35	-13,10	0,00
BÆRUM	6	196	Skriverveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1245	282	22,65	2,35	644,50	1,00
BÆRUM	86	221	Dr. Høsts vei 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1233	138	11,23	13,77	632,60	1,00
BÆRUM	86	312	Brynsveien 69	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1015	157	15,51	9,49	415,10	0,00
BÆRUM	37	214	Ruglandveien 63	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1289	257	19,96	5,04	689,00	1,00
BÆRUM	37	173	Hagaliveien 31A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	851	222	26,05	-1,05	250,80	0,00
BÆRUM	21	228	Rytterfaret 51	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1071	211	19,70	5,30	471,20	0,00
BÆRUM	37	203	Hagaliveien 33	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1307	301	23,05	1,95	706,70	1,00
BÆRUM	1	146	Vestliveien 46	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1494	112	7,51	17,49	894,20	1,00
BÆRUM	37	307	Hagaliveien 32	2 private sameiere	Boligbebyggelse	410	119	29,07	-4,07	-189,60	0,00
BÆRUM	21	408	Kalkbrennerveien 35	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1048	241	22,99	2,01	448,20	0,00
BÆRUM	37	244	Ruglandveien 65	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1000	107	10,67	14,33	399,70	0,00

BÆRUM	37	357	Ruglandveien 67C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	622	110	17,73	7,27	22,00	0,00
BÆRUM	37	359	Ruglandveien 67E	2 private sameiere	Boligbebyggelse	373	95	25,45	-0,45	-226,90	0,00
BÆRUM	37	358	Ruglandveien 67D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	378	75	19,80	5,20	-221,60	0,00
BÆRUM	21	436	Kalkbrennerveien 27	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1532	269	17,55	7,45	931,90	1,00
BÆRUM	37	378	Voll terrasse 63C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	182	73	40,08	-15,08	-418,30	0,00
BÆRUM	37	377	Voll terrasse 63B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	168	63	37,61	-12,61	-431,80	0,00
BÆRUM	37	376	Voll terrasse 63A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	274	50	18,09	6,91	-326,20	0,00
BÆRUM	37	387	Voll terrasse 63L	2 private sameiere	Boligbebyggelse	262	70	26,54	-1,54	-337,60	0,00
BÆRUM	37	386	Voll terrasse 63K	2 private sameiere	Boligbebyggelse	134	68	50,86	-25,86	-465,60	0,00
BÆRUM	37	382	Voll terrasse 63G	2 private sameiere	Boligbebyggelse	166	70	42,00	-17,00	-434,20	0,00
BÆRUM	6	531	Gjettumveien 36	2 private sameiere	Boligbebyggelse	316	126	40,03	-15,03	-284,40	0,00
BÆRUM	37	381	Voll terrasse 63F	2 private sameiere	Boligbebyggelse	172	55	32,16	-7,16	-427,90	0,00
BÆRUM	37	385	Voll terrasse 63J	2 private sameiere	Boligbebyggelse	140	54	38,72	-13,72	-460,00	0,00
BÆRUM	37	384	Voll terrasse 63I	2 private sameiere	Boligbebyggelse	151	57	37,65	-12,65	-449,40	0,00
BÆRUM	37	383	Voll terrasse 63H	2 private sameiere	Boligbebyggelse	157	64	41,02	-16,02	-442,80	0,00
BÆRUM	6	500	Gjettumveien 46	2 private sameiere	Boligbebyggelse	278	79	28,58	-3,58	-322,00	0,00
BÆRUM	6	519	Gjettumveien 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	295	87	29,65	-4,65	-305,40	0,00
BÆRUM	21	490	Kalkbrennerveien 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1213	209	17,24	7,76	613,10	1,00
BÆRUM	6	518	Gjettumveien 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	308	86	27,85	-2,85	-292,00	0,00
BÆRUM	6	520	Gjettumveien 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	278	83	30,05	-5,05	-322,40	0,00
BÆRUM	6	515	Gjettumveien 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	241	114	47,12	-22,12	-358,80	0,00
BÆRUM	6	514	Gjettumveien 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	269	136	50,34	-25,34	-330,70	0,00
BÆRUM	21	489	Kalkbrennerveien 25	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1222	277	22,65	2,35	622,00	1,00
BÆRUM	6	517	Gjettumveien 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	259	83	32,12	-7,12	-341,20	0,00

BÆRUM	37	476	Ruglandveien 65	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1302	24	1,83	23,17	702,00	1,00
BÆRUM	6	513	Gjettumveien 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	273	119	43,75	-18,75	-327,30	0,00
BÆRUM	6	530	Gjettumveien 38	2 private sameiere	Boligbebyggelse	349	133	38,15	-13,15	-251,00	0,00
BÆRUM	6	510	Gjettumveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	209	109	52,40	-27,40	-391,50	0,00
BÆRUM	1	317	-	2 private sameiere	Boligbebyggelse	944	0	0,00	25,00	343,80	0,00
BÆRUM	21	558	Magnus Blikstads vei 22	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1297	129	9,98	15,02	697,30	1,00
BÆRUM	21	592	Kalkbrennerveien 28B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	653	150	23,00	2,00	52,80	0,00
BÆRUM	87	46	Fossilveien 6A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	565	102	18,00	7,00	-35,20	0,00
BÆRUM	87	58	Gjettumkollen 12C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	146	64	44,27	-19,27	-454,40	0,00
BÆRUM	1	445	Vestliveien 52C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1401	212	15,13	9,87	801,20	1,00
BÆRUM	21	681	Kalkbrennerveien 30A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	785	90	11,45	13,55	185,30	0,00
BÆRUM	21	698	Ekrekroken 141	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1035	129	12,49	12,51	435,00	0,00
BÆRUM	87	34	Fossilveien 2A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	693	85	12,22	12,78	92,90	0,00
BÆRUM	87	62	Gjettumkollen 16B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	227	47	20,62	4,38	-372,70	0,00
BÆRUM	87	61	Gjettumkollen 16A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	431	84	19,41	5,59	-168,90	0,00
BÆRUM	87	59	Gjettumkollen 12D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	341	80	23,54	1,46	-258,70	0,00
BÆRUM	87	65	Gjettumkollen 16E	2 private sameiere	Boligbebyggelse	230	52	22,46	2,54	-370,00	0,00
BÆRUM	20	360	Prost Høisviks vei 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1425	291	20,40	4,60	824,50	1,00
BÆRUM	87	124	Gjettumkollen 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	249	83	33,23	-8,23	-350,90	0,00
BÆRUM	87	127	Gjettumkollen 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	425	117	27,56	-2,56	-175,30	0,00
BÆRUM	87	123	Gjettumkollen 2	2 private sameiere	Boligbebyggelse	380	89	23,40	1,60	-220,50	0,00
BÆRUM	20	398	Dyrefaret 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	992	97	9,78	15,22	392,40	0,00
BÆRUM	20	399	Dyrefaret 12A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	923	98	10,64	14,36	323,00	0,00
BÆRUM	20	396	Dyrefaret 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1029	167	16,23	8,77	428,60	0,00

BÆRUM	20	400	Dyrefaret 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1096	102	9,33	15,67	495,50	0,00
BÆRUM	20	375	Dyrefaret 7B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	601	136	22,71	2,29	0,60	0,00
BÆRUM	20	376	Dyrefaret 5B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	851	152	17,87	7,13	250,60	0,00
BÆRUM	20	447	Dyrefaret 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1053	94	8,97	16,03	453,10	0,00
BÆRUM	20	421	Prost Holsviks vei 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1340	283	21,14	3,86	739,70	1,00
BÆRUM	20	413	Benediktis vei 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	983	194	19,73	5,27	382,80	0,00
BÆRUM	20	534	Dyrefaret 15A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1016	117	11,48	13,52	416,10	0,00
BÆRUM	20	533	Bankveien 34A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	873	121	13,91	11,09	273,40	0,00
BÆRUM	20	469	Prost Holsviks vei 8A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	785	119	15,13	9,87	185,20	0,00
BÆRUM	20	540	Nadderudveien 81	2 private sameiere	Boligbebyggelse	837	188	22,43	2,57	237,10	0,00
BÆRUM	20	558	Dyrefaret 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1446	97	6,68	18,32	845,80	1,00
BÆRUM	20	485	Dyrefaret 14A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	884	112	12,63	12,37	283,60	0,00
BÆRUM	20	601	Benediktis vei 1B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	877	156	17,80	7,20	276,80	0,00
BÆRUM	21	1292	Kalkbrennerveien 34	2 private sameiere	Boligbebyggelse	719	161	22,41	2,59	118,50	0,00
BÆRUM	21	1291	Kalkbrennerveien 32	2 private sameiere	Boligbebyggelse	714	162	22,62	2,38	114,40	0,00
BÆRUM	20	560	Dyrefaret 12B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	840	105	12,55	12,45	240,10	0,00
BÆRUM	1	869	Åsterudveien 26	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1000	232	23,17	1,83	399,80	0,00
BÆRUM	20	583	Nadderudveien 83	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1496	130	8,69	16,31	895,60	1,00
BÆRUM	1	879	Åsterudveien 28	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1445	209	14,45	10,55	845,30	1,00
BÆRUM	21	1373	Hoslejordet 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	252	20,13	4,87	653,60	1,00
BÆRUM	21	1377	Hoslejordet 12	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	211	16,85	8,15	654,00	1,00
BÆRUM	21	1376	Hoslejordet 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	208	16,58	8,42	653,70	1,00
BÆRUM	21	1375	Hoslejordet 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	272	21,72	3,28	653,50	1,00
BÆRUM	21	1374	Hoslejordet 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1253	282	22,47	2,53	653,30	1,00

BÆRUM	21	1380	Hoslejordet 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1244	262	21,04	3,96	643,50	1,00
BÆRUM	21	1379	Hoslejordet 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1254	249	19,82	5,18	654,00	1,00
BÆRUM	21	1378	Hoslejordet 10	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1253	241	19,26	5,74	653,30	1,00
BÆRUM	1	957	Vestliveien 50B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	805	214	26,58	-1,58	205,40	0,00
BÆRUM	81	78	Maarveien 17	2 private sameiere	Boligbebyggelse	956	175	18,26	6,74	356,30	0,00
BÆRUM	81	86	Maarveien 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	492	87	17,72	7,28	-108,30	0,00
BÆRUM	20	754	Dyrefaret 24	2 private sameiere	Boligbebyggelse	797	149	18,68	6,32	197,20	0,00
BÆRUM	20	793	Veståsen 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1544	226	14,61	10,39	943,90	1,00
BÆRUM	20	791	Veståsen 11	2 private sameiere	Boligbebyggelse	554	101	18,22	6,78	-46,50	0,00
BÆRUM	20	790	Veståsen 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	525	82	15,54	9,46	-74,80	0,00
BÆRUM	20	789	Veståsen 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	503	79	15,66	9,34	-97,50	0,00
BÆRUM	20	786	Veståsen 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	829	114	13,78	11,22	229,40	0,00
BÆRUM	20	788	Veståsen 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	515	77	14,94	10,06	-84,80	0,00
BÆRUM	20	787	Veståsen 3	2 private sameiere	Boligbebyggelse	513	65	12,63	12,37	-87,30	0,00
BÆRUM	20	374	Bankveien 39	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1196	228	19,04	5,96	596,10	0,00
BÆRUM	20	1009	Tollef Gravs vei 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	322	92	28,71	-3,71	-278,10	0,00
BÆRUM	20	1012	Tollef Gravs vei 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	617	152	24,72	0,28	16,50	0,00
BÆRUM	20	985	Tollef Gravs vei 27	2 private sameiere	Boligbebyggelse	545	170	31,21	-6,21	-55,40	0,00
BÆRUM	36	86	Vollisveien 107A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	908	126	13,84	11,16	308,00	0,00
BÆRUM	36	94	Velliveien 24B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1201	257	21,44	3,56	601,10	1,00
BÆRUM	36	92	Velliveien 22B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1013	181	17,88	7,12	413,10	0,00
BÆRUM	20	1019	Tollef Gravs vei 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	322	100	31,17	-6,17	-277,80	0,00
BÆRUM	36	76	St. Halvards vei 2B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	808	185	22,94	2,06	208,10	0,00
BÆRUM	36	83	Lindebergveien 6B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1368	212	15,48	9,52	767,80	1,00

BÆRUM	36	140	Lindebergveien 19C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	995	306	30,75	-5,75	394,50	0,00
BÆRUM	36	129	Vollsvveien 112	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1037	198	19,07	5,93	437,20	0,00
BÆRUM	3	295	Vallerveien 55B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	124	47	38,39	-13,39	-476,50	0,00
BÆRUM	3	296	Vallerveien 55C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	120	62	51,67	-26,67	-479,60	0,00
BÆRUM	3	300	Vallerveien 57A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	116	50	43,10	-18,10	-483,80	0,00
BÆRUM	3	297	Vallerveien 55D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	118	50	42,12	-17,12	-481,60	0,00
BÆRUM	36	205	Almelien 28B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1091	239	21,88	3,12	490,70	0,00
BÆRUM	3	303	Vallerveien 57D	2 private sameiere	Boligbebyggelse	115	53	46,15	-21,15	-485,40	0,00
BÆRUM	3	301	Vallerveien 57B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	115	51	44,41	-19,41	-485,50	0,00
BÆRUM	3	302	Vallerveien 57C	2 private sameiere	Boligbebyggelse	114	52	45,47	-20,47	-485,60	0,00
BÆRUM	3	307	Vallerveien 59B	2 private sameiere	Boligbebyggelse	141	52	36,74	-11,74	-459,20	0,00
BÆRUM	3	305	Vallerveien 57F	2 private sameiere	Boligbebyggelse	270	64	23,77	1,23	-329,90	0,00
BÆRUM	3	306	Vallerveien 59A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	335	55	16,59	8,41	-265,50	0,00
BÆRUM	21	68	Hoslegata 39	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1819	209	11,50	13,50	1218,90	2,00
BÆRUM	86	97	Dr. Høsts vei 15	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1651	225	13,60	11,40	1051,30	1,00
BÆRUM	6	106	Vallerveien 103	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1975	252	12,74	12,26	1374,90	2,00
BÆRUM	6	104	Vallerveien 107	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2236	212	9,47	15,53	1635,70	2,00
BÆRUM	21	220	Magnus Blikstads vei 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1627	189	11,64	13,36	1026,60	1,00
BÆRUM	21	229	Rytterfaret 48	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1892	246	13,00	12,00	1292,40	2,00
BÆRUM	37	202	Ruglandveien 54	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2134	219	10,25	14,75	1534,40	2,00
BÆRUM	21	402	Kalkbrennerveien 33	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2152	258	11,98	13,02	1552,10	2,00
BÆRUM	20	263	Capralhaugen 18	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1647	178	10,84	14,16	1047,30	1,00
BÆRUM	20	395	Bankveien 28	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1802	178	9,91	15,09	1201,80	2,00
BÆRUM	1	705	Åsterudveien 16A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1757	164	9,35	15,65	1157,40	1,00

BÆRUM	20	653	Prost Holsviks vei 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1768	121	6,83	18,17	1167,80	1,00
BÆRUM	36	73	St. Halvards vei 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1616	142	8,81	16,19	1015,80	1,00
BÆRUM	36	111	Lindebergveien 13	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2045	423	20,68	4,32	1444,90	2,00
BÆRUM	36	160	Velliveien 21	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2095	207	9,89	15,11	1495,40	2,00
BÆRUM	36	123	Vollsvæien 105	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1871	207	11,08	13,92	1271,30	2,00
BÆRUM	36	199	Øvrevollveien 63	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1611	178	11,05	13,95	1011,30	1,00
BÆRUM	36	219	Almelien 22	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1627	253	15,57	9,43	1027,40	1,00
BÆRUM	36	207	Erik Werenskiolds vei 23	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1774	338	19,08	5,92	1174,00	1,00
BÆRUM	36	416	Havna 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1847	224	12,15	12,85	1246,90	2,00
BÆRUM	20	652	Prost Holsviks vei 3	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2418	262	10,85	14,15	1818,20	3,00
BÆRUM	21	72	Hoslegata 45	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2520	322	12,76	12,24	1920,30	3,00
BÆRUM	21	106	Hoslegata 20	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2856	224	7,83	17,17	2256,30	3,00
BÆRUM	20	357	Åsfaret 16	2 private sameiere	Boligbebyggelse	3042	244	8,01	16,99	2441,80	4,00
BÆRUM	20	430	Benedikts vei 1A	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2485	116	4,68	20,32	1885,00	3,00
BÆRUM	37	429	Voll terrasse 65	3 private sameiere	Boligbebyggelse	684	378	55,25	-30,25	83,60	0,00
BÆRUM	3	221	Erik Werenskiolds vei 33	4 private sameiere	Boligbebyggelse	942	189	20,03	4,97	341,60	0,00
BÆRUM	3	219	Erik Werenskiolds vei 37	4 private sameiere	Boligbebyggelse	1365	144	10,58	14,42	764,70	1,00
BÆRUM	3	220	Erik Werenskiolds vei 35	4 private sameiere	Boligbebyggelse	887	203	22,92	2,08	286,50	0,00
BÆRUM	6	117	Chr. Skredsvigs vei 15	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1152	319	27,70	-2,70	551,70	0,00
BÆRUM	36	157	Vollsvæien 114	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1070	101	9,47	15,53	470,10	0,00
BÆRUM	20	458	Wilh. Wilhelmsens vei 32	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1343	186	13,83	11,17	743,20	1,00
BÆRUM	36	760	Velliveien 19	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1045	255	24,37	0,63	444,90	0,00
BÆRUM	36	105	Velliveien 19	2 seksjoner, private sameiere	Boligbebyggelse	1461	216	14,78	10,22	861,19	1,00
BÆRUM	20	457	Dyrefaret 18	2 seksjoner	Boligbebyggelse	2368	192	8,12	16,88	1768,00	2,00
BÆRUM	20	468	Benediktsvei 20 & 22	2 seksjoner, private sameiere	Boligbebyggelse	2233	262	11,74	13,26	1633,00	2,00
BÆRUM	20	467	Wilh. Wilhelmsens vei 28	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1520	254	16,70	8,30	919,80	1,00
BÆRUM	20	1394	Benedikts vei 29	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2203	247	11,21	13,79	1603,40	2,00

BÆRUM	20	1396	Benedikts vei 25	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1898	170	8,98	16,02	1297,70	2,00
BÆRUM	20	1395	Benedikts vei 27	4 seksjoner	Boligbebyggelse	1824	261	14,31	10,69	1224,30	2,00
BÆRUM	20	218	Capralhaugen 26	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2371	251	10,58	14,42	1771,00	2,00
BÆRUM	20	460	Benedikts vei 31	4 seksjoner	Boligbebyggelse	2325	367	15,80	9,20	1724,90	2,00
BÆRUM	85	4	Dr. Høsts vei 2, 4	8 seksjoner	Boligbebyggelse	2036	561	27,56	-2,56	1436,40	2,00
BÆRUM	36	158	Vollsvieien 110	3 seksjoner	Boligbebyggelse	1700	263	15,47	9,53	1099,90	1,00
BÆRUM	36	193	Øvrevollveien 69, 71	3 seksjoner	Boligbebyggelse	3382	500	14,80	10,20	2782,10	4,00
BÆRUM	6	419		5 seksjoner	Boligbebyggelse	6946	1878	27,05	-2,05	6345,50	10,00
BÆRUM	21	86	Magnus Blikstads vei 9	26 seksjoner	Boligbebyggelse	4912	541	11,01	13,99	4311,70	7,00
BÆRUM	3	67	Kitty Kiellandsvei 3-15	80 seksjoner	Boligbebyggelse	38592	6502	16,85	8,15	37991,50	63,00
BÆRUM	20	782	Nadderudveien 84-94	86 seksjoner	Boligbebyggelse	18498	3694	19,97	5,03	17897,70	29,00
BÆRUM	21	97	Prost Holsviks vei, Prost Christies vei, Grøndahls vei	90 seksjoner	Boligbebyggelse	31626	5855	18,51	6,49	31025,80	51,00
BÆRUM	300	1304		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	121	0	0,00	25,00	-479,30	0,00
BÆRUM	21	1304		Bærum kommune	Boligbebyggelse	138	0	0,00	25,00	-462,00	0,00
BÆRUM	21	1305		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	518	0	0,00	25,00	-82,30	0,00
BÆRUM	20	765		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	635	0	0,00	25,00	35,20	0,00
BÆRUM	20	1214		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	251	0	0,00	25,00	-348,80	0,00
BÆRUM	85	9	Dønskiveien 15	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	604	0	0,00	25,00	3,90	0,00
BÆRUM	20	1		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	774	0	0,00	25,00	174,40	0,00
BÆRUM	6	540	Gjettumveien 35	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	712	259	36,38	-11,38	112,00	0,00
BÆRUM	21	559		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	124	0	0,00	25,00	-475,90	0,00
BÆRUM	6	50		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	1603	79	4,93	20,07	1003,10	1,00
BÆRUM	20	568	Veståsen 13	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	1885	345	18,30	6,70	1284,80	2,00
BÆRUM	87	190		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	2019	0	0,00	25,00	1419,40	2,00
BÆRUM	300	1555		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	2364	0	0,00	25,00	1763,80	2,00
BÆRUM	81	84		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	3920	0	0,00	25,00	3320,40	5,00
BÆRUM	20	1419		Bærum kommune	Boligbebyggelse	3902	0	0,00	25,00	3302,00	5,00
BÆRUM	21	52		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	3293	0	0,00	25,00	2692,60	4,00
BÆRUM	20	799		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	4864	7	0,15	24,85	4264,40	7,00
BÆRUM	3	214		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	4922	0	0,00	25,00	4321,50	7,00

BÆRUM	21	450		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	5173	0	0,00	25,00	4572,60	7,00
BÆRUM	86	736	Dr. Høsts vei 19	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	6831	772	11,30	13,70	6230,70	10,00
BÆRUM	20	963		Bærum Kommune	Boligbebyggelse	7855	2	0,03	24,97	7254,60	12,00
BÆRUM	6	474	Gjettumveien 1	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	7344	7	0,10	24,90	6744,00	11,00
BÆRUM	81	29	Hamang terrasse 40	Bærum Kommune	Boligbebyggelse	12931	50	0,39	24,61	12331,00	20,00
BÆRUM	5	98	Gjettumtunet 44	Bærum kommune og Gjettumtunet Borettslag AL	Boligbebyggelse	11618	3425	29,48	-4,48	11017,60	18,00
BÆRUM	205	7		Akershus Fylkeskommune, Statens vegvesen region øst	Boligbebyggelse	13746	175	1,27	23,73	13146,30	21,00
BÆRUM	86	102	Dr. Høsts Vei 31	Coop Norge SA	Boligbebyggelse	28002	1798	6,42	18,58	27402,40	45,00
BÆRUM	6	102	Bærumsveien 282	Gjettum Bolig AS	Boligbebyggelse	1181	309	26,16	-1,16	581,40	0,00
BÆRUM	6	214		Gjettum Sameielag AL	Boligbebyggelse	1489	0	0,00	25,00	889,30	1,00
BÆRUM	87	24		Gjettum Sameielag AL	Boligbebyggelse	1465	0	0,00	25,00	865,30	1,00
BÆRUM	87	115	Gjettumkollen 29	Gjettumkollen Samvirke SA	Boligbebyggelse	5554	5	0,08	24,92	4953,60	8,00
BÆRUM	6	508		Gjettumveien Huseierforening	Boligbebyggelse	808	103	12,71	12,29	208,30	0,00
BÆRUM	6	542		Gjettumvn Øst Huseierforbund	Boligbebyggelse	1871	0	0,00	25,00	1270,50	2,00
BÆRUM	6	541	Gjettumveien 2	Gjettumvn Øst Huseierforbund	Boligbebyggelse	2050	246	11,99	13,01	1450,00	2,00
BÆRUM	20	727		Privat eier + Arbeidsdir Borettslag AL	Boligbebyggelse	222	0	0,00	25,00	-378,00	0,00
BÆRUM	20	729		Privat eier + Dyrefaret Borettslag AL	Boligbebyggelse	28	0	0,00	25,00	-572,20	0,00
BÆRUM	87	189	Gjettumkollen 2B	S.Gjettum Huseierforening	Boligbebyggelse	931	95	10,20	14,80	331,30	0,00
BÆRUM	87	187	Søndre Gjettum 36	S.Gjettum Huseierforening	Boligbebyggelse	12551	830	6,61	18,39	11950,70	19,00

BÆRUM	3	407		Selvaag Tomt AS	Boligbebyggelse	5159	0	0,00	25,00	4559,20	7,00
BÆRUM	6	37		Sponveien Oslo AS	Boligbebyggelse	26862	69	0,26	24,74	26262,30	43,00
BÆRUM	81	15	Hamang terrasse 30	Statnett SF	Boligbebyggelse	42620	747	1,75	23,25	42020,30	70,00
BÆRUM	20	804	Veståsen 11C	?	Boligbebyggelse	2116	0	0,00	25,00	1515,50	2,00
BÆRUM	6	352	Emil Stangs vei 27E	?	Boligbebyggelse	4314	21	0,49	24,51	3713,60	6,00
BÆRUM	20	976	Tollef Gravs vei 19B	?	Boligbebyggelse	5914	0	0,00	25,00	5314,00	8,00
BÆRUM	3	70	Søndre Nes	?	Boligbebyggelse	7003	14	0,20	24,80	6403,40	10,00
BÆRUM	20	978	Fagertunveien 122	?	Boligbebyggelse	8878	0	0,00	25,00	8278,10	13,00
BÆRUM	3	364	Neslia 55	?	Boligbebyggelse	9369	6	0,07	24,93	8769,10	14,00
BÆRUM	3	409		?	Boligbebyggelse	9787	3	0,03	24,97	9186,70	15,00
BÆRUM	3	413		?	Boligbebyggelse	28538	0	0,00	25,00	27937,80	46,00
BÆRUM	81	83	-	-	Boligbebyggelse	514	0	0,00	25,00	-86,20	0,00
					Andre typer bebyggelse og anlegg						
BÆRUM	23	12	Gamle Ringeriksvei 120	Statnett SF	Boligbebyggelse og anlegg	16080	1683	10,47	14,53	15479,90	
BÆRUM	3	332		?	Grønnstruktur	383	0	0,00	25,00	-216,70	
BÆRUM	1	927		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1205	0	0,00	25,00	605,30	
BÆRUM	1	926		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1494	0	0,00	25,00	893,70	
BÆRUM	81	24		Bærum Kommune	Grønnstruktur	77	0	0,00	25,00	-522,80	
BÆRUM	20	1232		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1479	7	0,50	24,50	878,60	
BÆRUM	6	473		Bærum Kommune	Grønnstruktur	505	3	0,60	24,40	-95,50	
BÆRUM	1	919		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1692	0	0,00	25,00	1092,00	
BÆRUM	81	23		Bærum Kommune	Grønnstruktur	1721	0	0,00	25,00	1121,10	
BÆRUM	85	11	Brynsveien 68	Bærum Kommune	Grønnstruktur	1935	0	0,00	25,00	1335,00	
BÆRUM	21	662	Ryfterfaret 40	Bærum Kommune	Grønnstruktur	2647	0	0,00	25,00	2047,10	
BÆRUM	85	56	Sogneprest Munthe-Kaas vei 6	Bærum Kommune	Grønnstruktur	3993	0	0,00	25,00	3393,10	
BÆRUM	3	65		Bærum Kommune	Grønnstruktur	4381	0	0,00	25,00	3781,40	
BÆRUM	36	204		Bærum Kommune	Grønnstruktur	4691	0	0,00	25,00	4091,00	
BÆRUM	20	325	Wilh. Wilhelmsens vei 30	Bærum Kommune	Grønnstruktur	5411	12	0,22	24,78	4810,80	
BÆRUM	3	414		Bærum Kommune	Grønnstruktur	8512	8	0,10	24,90	7911,50	
BÆRUM	20	833	Dyrefaret 4	Bærum Kommune	Grønnstruktur	9109	0	0,00	25,00	8508,80	

BÆRUM	6	472		Bærum Kommune	Grønnstruktur	10311	0	0,00	25,00	9710,50
BÆRUM	85	1	Sogneprest Munthe-Kaas vei 9	Bærum Kommune	Grønnstruktur	14047	936	6,66	18,34	13446,80
BÆRUM	3	406	Neslia 35	Bærum Kommune	Grønnstruktur	16633	0	0,00	25,00	16032,50
BÆRUM	1	507	Åsterudveien 27	Bærum Kommune	Grønnstruktur	22622	6	0,03	24,97	22022,20
BÆRUM	6	3		Bærum Kommune	Grønnstruktur	42504	9	0,02	24,98	41904,00
BÆRUM	21	77	Hosleveien 176	Bærum Kommune	Grønnstruktur	83668	27	0,03	24,97	83067,90
BÆRUM	20	262	Hagabråten 10	Bærum Kommune	Grønnstruktur	107451	0	0,00	25,00	106851,10
BÆRUM	3	350		Natobbygg AS	Grønnstruktur	2845	0	0,00	25,00	2244,80
BÆRUM	81	85		Statkraft, Statnett	Grønnstruktur	362	0	0,00	25,00	-238,20
BÆRUM	36	680		Bærum Kommune	Idrettsanlegg	126	0	0,00	25,00	-474,20
BÆRUM	36	120	Vollsveien 132	Øvrevoll Veddeløpsbane AS	Idrettsanlegg	253459	5269	2,08	22,92	252859,20
BÆRUM	20	211	Nordveien 21	Øvrevoll Veddeløpsbane AS	Idrettsanlegg	14636	2497	17,06	7,94	14035,80
BÆRUM	6	65	Vallerveien 86	?	LNRF	32999	11	0,03	24,97	32398,70
BÆRUM	23	2	Gamle Ringeriksvei 123	Det Kongelige Selskap for Norges ...	LNRF	89748	10	0,01	24,99	89148,10
BÆRUM	3	1	Vallerveien 25	Privat eier	LNRF	10091	0	0,00	25,00	9490,50
BÆRUM	21	70	Hoslegata 1B	Privat eier	LNRF	14152	0	0,00	25,00	13552,20
BÆRUM	21	1	Griniveien 400	Privat eier	LNRF	33819	0	0,00	25,00	33218,60
BÆRUM	3	1	Vallerveien 25	Privat eier	LNRF	101045	872	0,86	24,14	100444,80
BÆRUM	1	1	Kirkeveien 154	Privat eier	LNRF	212728	2573	1,21	23,79	212128,20
BÆRUM	4	1	Dæilveien 127	Privat eier	LNRF	404255	1212	0,30	24,70	403655,10
BÆRUM	37	1	Voll terrasse 35C	Bærum Kommune	Naturområde-grønnstruktur	87399	0	0,00	25,00	86798,50
BÆRUM	80	1	Olav Ingstads vei 2	Bærum Kommune	Næringsbebyggelse	10092	0	0,00	25,00	9491,60
BÆRUM	84	309		Akershus Fylkeskommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	8481	0	0,00	25,00	7880,90
BÆRUM	1	132	Åsterudveien 17E	Bærum Kommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	17099	1835	10,73	14,27	16498,70
BÆRUM	5	28	Gjettumkollen 1	Bærum Kommune	Offentlig/ privat tjenesteyting	35419	3508	9,90	15,10	34819,30

OSLO	29	223		2 private sameiere	Boligbebyggelse	1198	9	0,77	23,23	597,58	0,00
OSLO	29	226	Sondrevegen 7	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1265	254	20,04	3,96	665,44	1,00
OSLO	29	213	Morgedalsvegen 1	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1249	146	11,71	12,29	649,39	1,00
OSLO	11	170	Vestlveien 14	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1369	219	15,99	8,01	768,88	1,00
OSLO	28	654	Øvre Myrhaugen 8	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1290	194	15,02	8,98	689,56	1,00
OSLO	29	217	Morgedalsvegen 4	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1355	179	13,19	10,81	755,15	1,00
OSLO	29	224	Nordheimbakken 5	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2172	298	13,72	10,28	1572,21	2,00
OSLO	29	258	Sondrevegen 9	2 private sameiere	Boligbebyggelse	1905	213	11,17	12,83	1305,27	2,00
OSLO	28	653	Øvre Myrhaugen 5	2 private sameiere		2178	-			1578,40	2,00
OSLO	28	659	Øvre Myrhaugen 6	2 private sameiere	Boligbebyggelse	2839	266	9,39	14,61	2238,58	3,00
OSLO	11	220	Myrhaugen 23	2 seksjoner	Boligbebyggelse	1185	304	25,68	-1,68	584,98	0,00
OSLO	11	212	Vestlveien 9	2 seksjoner	Boligbebyggelse	744	143	19,24	4,76	144,42	0,00
OSLO	11	284	Vækerøveien 151B	2 seksjoner	Boligbebyggelse	659	95	14,36	9,64	59,44	0,00
OSLO	28	589	Vækerøveien 156	2 seksjoner	Boligbebyggelse	758	113	14,93	9,07	157,71	0,00
OSLO	29	219	Morgedalsveien 6	2 seksjoner	Boligbebyggelse	605	178	29,46	-5,46	4,97	0,00
OSLO	29	232	Sondrevegen 14A	3 seksjoner	Boligbebyggelse	825	231	28,03	-4,03	225,13	0,00
OSLO	11	271	Ostadaalsveien 44	12 seksjoner	Boligbebyggelse	5102	608	11,92	12,08	4501,89	7,00
OSLO	29	572	Sondrevegen 2	24 seksjoner	Boligbebyggelse	5646	1707	30,22	-6,22	5046,28	8,00
OSLO	29	584	Torjusbakken 20	27 seksjoner	Boligbebyggelse	10479	2530	24,14	-0,14	9878,67	16,00
OSLO	28	830	Myrhaugen	102 seksjoner	Boligbebyggelse	15658	4708	30,07	-6,07	15057,80	25,00
OSLO	28	827	Ullernkammen, Ostadaalsveien	423 seksjoner	Boligbebyggelse	83309	16891	20,27	3,73	82709,34	137,00
OSLO	28	976	Møllefaret 42F	Elvefaret		23198	9428	40,64	-16,64	22598,07	37,00
OSLO	28	955	Vækerøveien 126C	Borettslag	Boligbebyggelse	22166	10551	47,60	-23,60	21565,89	35,00
OSLO	28	980	Møllefaret 12, Vestlveien 20	Borettslag	Boligbebyggelse	3155	569	18,03	5,97	2554,97	4,00
OSLO	28	946	Vestlveien 20A	Rønningen	Boligbebyggelse	8560	3106	36,29	-12,29	7959,94	13,00
OSLO	29	583	Sondrevegen 1B	Huseby Eids	Forretning/bolig	9171	2580	28,13	-4,13	8570,53	14,00
OSLO	29	794	Noreveien 26	Noreveien 26 AS	Forretning/kontor/in dustri	12875	2470	19,18	4,82	12274,72	20,00
OSLO	29	588		Huseby Eids, Søndre Huseby boligstiftelse	Friområde/park	36351	14	0,04	23,96	35751,18	59,00
OSLO	28	633		Oslo Kommune	Friområde/park	4433	197	4,45	19,55	3833,22	6,00
OSLO	28	802		Oslo Kommune	Friområde/park	8959	10	0,12	23,88	8359,14	13,00
OSLO	28	465	Vækerøveien 152	Oslo Kommune	Friområde/park	158631	173	0,11	23,89	158031,01	263,00

OSLO	29	117		Husebysens Vei	Høyspenningsanlegg	3372	6	0,18	23,82	2771,71	4,00
OSLO	29	50	Noreveien 26	Statnett SF	Høyspenningsanlegg	6570	44	0,67	23,33	5969,84	9,00
OSLO	28	1232		Oslo Kommune Midtre Husebyskogen AS	Offentlig gang- /sykkelvei	2700	4	0,16	23,84	2099,93	3,00
OSLO	29	228		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	3225	1	0,04	23,96	2625,03	4,00
OSLO	28	960		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	83	3	3,69	20,31	-517,03	0,00
OSLO	999	138		Oslo Kommune	Offentlig kjørebane/veigrunn	22956	2	0,01	23,99	22356,06	37,00
OSLO	28	1236		Undervisningsb ygg Oslo KF	Offentlig/allmennytt ig	3612	39	1,07	22,93	3011,62	5,00
OSLO	28	1237	Vækerøveien 140	Undervisningsb ygg Oslo KF	Offentlig/allmennytt ig	14998	4494	29,96	-5,96	14397,85	23,00
OSLO	28	959		Oslo Kommune	Turvei/skiløype	29	5	15,68	8,32	-570,83	0,00
OSLO	29	787		Oslo Kommune	Vei	330	1	0,24	23,76	-269,69	0,00
OSLO	29	304				1187	81	6,84	17,16	587,30	0,00

5 – KONKLUSJON

Det er mange forhold som avgjør en tomts verdi, blant annet størrelse, reguleringsmessige forhold, beliggenhet, solforhold med mer. Det er derfor vanskelig å ansette én generell tomtepris for tomter i de ulike prissonene.

Basert på våre verdiberegninger har vi likevel konkludert med følgende tomtepriser for hver av prissonene for henholdsvis eneboligtomter (opp til 1 400 m² tomt) og tomannsboligtomter (over 1 400 m²):

Pris- sone	Post- nummer	Poststed	Enebolig			Tomannsbolig		
			Pris nye boliger	Tomtepris- belastning	Pris per m ² tomt	Pris nye boliger	Tomtepris- belastning	Pris per m ² tomt
1	3538	Soilhogda	31 000	5 900	2 100	33 000	7 800	2 500
2	1336	Sandvika	42 000	13 100	4 600	45 000	15 600	5 100
	1339	Vøyenenga						
	1340	Skul						
	1349	Rykkinn						
	1350	Lommedalen						
3	1337	Sandvika	45 000	15 000	5 200	50 000	18 900	6 100
	1338	Sandvika						
	1346	Gjettum						
	1348	Rykkinn						
	1351	Rud						
	1352	Kolsås						
	1353	Bærum Verk						
	1354	Bærum Verk						
4	1341	Slependen	50 000	15 700	5 500	58 000	22 000	7 200
	1344	Haslum						
	1361	Østerås						
	1362	Hosle						
	1365	Blommenholm						
	1368	Stabekk						
	1369	Stabekk						
	1396	Billingstad						
5	1311	Høvikodden	57 500	20 500	7 100	65 000	21 700	7 100
	1356	Bekkestua						
	1357	Bekkestua						
	1358	Jar						
	1359	Elksmarka						
	1363	Høvik						
6	1366	Lysaker	70 000	23 300	8 100	75 000	28 300	9 200
7	1360	Fornebu	82 500	31 500	11 000	90 000	38 100	12 400
	1364	Fornebu						
	1367	Snarøya						

Tomteprisene beregnet over gjelder tomteparseller på 0,1-500 m² som erverves for å utvide egen boligtomt, enten for å muliggjøre en utbygging eller påbygging av boligen, eller for å utvide uteoppholdsareal, bedre adkomstforhold med mer.