



Disse bestemmelsene erstatter enkelte bestemmelser/ kommer i tillegg til bestemmelsene i dokument 3653082 for

- S15 alternativ for felt oP
- alternativ for felt S13.

## Reguleringsplan for Stabekk sentrum

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID: 2014007

Saksnummer: 15/89884

### Planens hensikt

....

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

....

### Krav om detaljregulering

§ 3.1 Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B, S1, S2, S3, S6, S7, S8, S10, S11, S13, S14 og S15 som blant annet skal konkretisere:

....

- Lommeparker.

....

### Bestemmelser til arealformål

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

##### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene B, S1-S15

###### Publikumsrettede funksjoner på gateplan

§ 4.1 Det skal være publikumsrettede funksjoner (forretninger, bevertning, kultur) på gateplan i feltene S1-S15 og i bygningene innenfor felt oT.

###### Boligfunksjoner

§ 4.3 Fra og med 3 etasje skal det være boliger innenfor feltene S1-S15.

###### Lommeparker

Innenfor feltene S2, S3, S6, S7, S8 og S11 og S14 skal det avsettes små parker/ torg med størrelse minimum 13 % av tomtearealet. For feltene S7, S8 og S11 kan hele eller deler av lommeparkene ligge innenfor tiliggende bestemmelsesområde #4 og #5. Lommeparkene skal fungere som møteplasser og være tilgjengelige for allmenheten. Størrelse, funksjon og plassering skal avklares i detaljregulering.

Lommeparkene skal opparbeides for å bli en god sosial møteplass og oppholdsareal for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, 3842874.

Kvalitetskrav til lommeparker:

- Beliggenhet i umiddelbar tilknytning til Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei.
- Gunstig beliggenhet mht sol.
- Ha vegetasjon i flere sjikt vertikalt.
- Inngå i overvannshåndteringen for området.

....

#### Parkering for sykkel og bil

§ 4.16 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

| <i>Bilparkering pr 100 m<sup>2</sup> BRA</i>    | <i>Beboere/ansatte</i> | <i>Besøk *</i> | <i>Totalt</i> |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Bolig                                           | 1,05**                 | 0,15           | 1,2           |
| Forretning                                      | maks 0,2               | 1,8            | maks 2,0      |
| Kontor                                          | maks 0,3               | 0,4            | maks 0,7      |
| <i>Sykkelparkering pr 100 m<sup>2</sup> BRA</i> |                        |                |               |
| Bolig                                           |                        |                | min 2 plasser |
| Forretning/ kontor                              |                        |                | min 1 plass   |

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

\*Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk.

\*\*De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

- For andre bruksformål skal parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering.
- All boligparkering skal ha eget ladepunkt for el-bil.
- Sykkelparkering for forretning kan være i møbleringssonen i gaten. Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak.

#### **Sentrumsformål, felt S13**

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570\_7, jf. § 31.

§ 18.1 Eksisterende bygg avmerket i plankartet er regulert til bevaring. Bygningenes eksteriør kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

....

#### **Sentrumsformål, felt S15**

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570\_5, jf. § 31. § De to villaene er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

- § De to verneverdige bygningene kan tillates flyttet innenfor feltet.
- § Det skal avsettes minimum 800 m<sup>2</sup> til offentlig park innenfor feltet.
- § Bekken skal åpnes og det skal etableres åpen overvannshåndtering som skal fungere som fordrøyningsløsning og håndtere flomvei.
- § Det skal tilrettelegges for gangforbindelse gjennom feltet, koblet til gangveien opp til øvre Stabekk og til stasjonsområdet.
- § Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.

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

....

**Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

....

**Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)**

....

## **Bestemmelser til hensynssoner**

---

**Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

....

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

...

## **Rekkefølgebestemmelser**

---

....

**Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

....