



Utdrag 7.11.2017– som gjelder BaneNORs arealer

Reguleringsplan for Stabekk sentrum

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID: 2014007

Saksnummer: 15/89884

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert med forretninger, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger. Områdereguleringen fastsetter ytre rammer for senere detaljreguleringer.
- § 1.2 Planen skal sikre:
- Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan.
 - Helhetlig gateutforming.
 - Ny bebyggelse med høy tetthet og høy arkitektonisk kvalitet.
 - Allment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
 - At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
 - Gode gang- og sykkelforbindelser med særlig vekt på forbindelser til togstasjonen.
 - Et nett av forbindelser for gående.
 - Styrket blågrønn struktur.
 - Godt handels- og servicetilbud.
 - Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting, herunder minst 12 kommunale boliger.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger og til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram for Stabekk sentrum, dokument 3020245.
- § 2.2 Byrom og gangforbindelser skal utformes i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, *dokument xxx*.
- § 2.3 Sentrumskvartalene skal være åpne for gjennomgang.
- § 2.4 Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.5 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.
- § 2.6 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Krav om detaljregulering

- § 3.1 Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B, S1-S14, som blant annet skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger.
- Grad av utnytting.
- Bebyggelsens høyder og utforming, utforming av taklandskap, farge og materialbruk, belysning og skilting.
- Utearealer, lekearealer og forhager, jf. § 3.5.
- Behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.2 Det skal utarbeides detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom, feltene oV1-2, oF1 – oF9, oG/P1-2 og oT, med utgangspunkt prinsippene i illustrasjonsplan for byrom *dokument xxx*.

Detaljreguleringene skal blant annet konkretisere:

- Utforming av gate, fortau og torg.
- Utforming av bekk/ vann.
- Plassering og utforming av sykkelarealer.
- Plassering og utforming av møbleringssoner og oppholdsarealer, sykkelparkering, kantparkering for bil og vareleveringslommer.
- Hovedtrekk i grøntstruktur langs gate og på torg, som trerekker og tregrupper.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene B, S1-S14, oP og oT.

Publikumsrettede funksjoner på gateplan

- § 4.1 Det skal være publikumsrettede funksjoner (forretninger, bevertning, kultur) på gateplan i feltene S1-S14 og i bygningene innenfor felt oP og oT.
- § 4.2 Hver virksomhet med fasade mot gate skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

.....

.....

.....

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

.....

Torg, felt oT, Stasjonsplassen

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_7, jf. § 32.

- § 22.1 Torget skal opparbeides slik at det blir en god sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, *dokument xxx*.
- § 22.2 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 22.3 Bygningenes bruk skal være forenlig med torgformålet og nærheten til stasjonen, og ha en publikumsrettet funksjon.
- § 22.4 Telefonkiosken er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Bygningen tillates flyttet innenfor feltet.
- § 22.5 Det kan opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

- § 22.6 Eksisterende store trær skal bevares.
- § 22.7 Det tillates kjøring over torget for drift og vedlikehold av Stabekk stasjonsområde.
- § 22.8 Det kan tillates parkeringsplasser for forretningene innenfor bestemmelsesområde #..
- § 22.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltet og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan for byrom.

Jernbane, felt oJ1

- § 23.1 Stasjonsområdet skal opparbeides slik at det blir en godt egnet sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, *dokument xxx*.
- § 23.2 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er tilknyttet bruk og drift av jernbanen, inkludert sykkelhotell. Tiltak skal tilpasses stedets målestokk og skala, jf. § 4.8.
- § 23.3 Det kan opparbeides parkeringsplasser for sykkel og bil innenfor feltet.

Jernbane, felt oJ2

- § 24.1 Det kan tillates innfartsparkering for sykkel og bil med innkjøring fra Kveldsroveien.

.....

Bestemmelser til hensynssoner

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

Bevaring kulturmiljø, felt H570_4-7

- § 32.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.
- § 32.2 Telefonkiosken kan tillates flyttet til felt oT eller oP2, i nærheten av stasjonsbygningen.
- § 32.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 32.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

....