

Reguleringsplan for Jernbaneveien 11

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2020004

Saksnummer: 20/4053

Dokument:

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- bymessig boligutvikling i Stabekk sentrum.
 - god tilpasning til terreng og landskap
 - ny bebyggelse og uteområder med høy kvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - boenheter med variert størrelse
 - gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan.
- § 2.2 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. Flomveger skal sikres og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for naboeiendommer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- § 2.5 Til rammesøknad skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan kravene til støy i denne reguleringsplanen kan oppfylles.
- § 2.6 Til rammesøknad skal det dokumenteres at blågrønn faktor er minst 0,7.
- § 2.7 Til rammesøknad skal utomhusplan i målestokk 1:200 innsendes. Utomhusplan skal godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplan skal vise utforming og bruk av uteoppholdsarealer på terreng/lokk og tak, utforming av lekearealer og bruk til alle årstider, byggegrenser, eiendomsgrenser, grense for underjordisk parkeringsanlegg, nytt og eksisterende terreng med høydekoter, overgang av nytt terreng til tiliggende områder, stigningsforhold med fallpiler, trapper og forstøtningsmurer med høydekoter, rekkverk, ulike typer vegetasjon med jorddybder, håndtering av overvann, flomveier, sykkelparkering, areal for av- og pålessing, renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy, manøvreringsareal/vendehammer, materialbruk, belegning/dekker, belysning, fast møblering og snøopplag.
- § 2.8 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for nødvendige tiltak for å opprettholde grunnvannstanden i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

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

Grad av utnytting

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1450 m². Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Høyder

- § 4.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor kotehøyder som angitt på plankartet.
- § 4.2 Over maks kote 33,5 tillates
- takoppbygg for heis og tekniske installasjoner. Takoppbygg kan bygge inntil 1,6 meter over byggets flatt tak. Takoppbygg kan ha samlet fotavtrykk på maks 30 m²
 - tekniske installasjoner, herunder solceller
 - tilkomst og sikringstiltak for takinspeksjon

Plassering

- § 5.1 Balkonger mot vest og øst kan krage ut inntil 2,2 meter over byggegrense.
- § 5.2 Mindre bygning, ref. § 9.9, nedkjøringsrampe med innkjørsel til parkeringskjeller, pergola, murer, trapper, rekkverk, fast møblering, plattning, ikke overdekket sykkelparkering, tak over inngangsparti og lignende kan plasseres utenfor byggegrense.
- § 5.3 Nye murer og trapper kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Utforming

- § 6.1 Nybygget utformes som punktthus.
- § 6.2 Taket skal fremstå som skrått/valmet sett fra gatenivå. Øverste del av taket/takkonstruksjonen tillates utformet som flatt tak. Det skal etableres takoppløft/takarker og takvinduer i skrått/valmet tak.
- § 6.3 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk som tilpasser seg omgivelsene. Hovedmateriale skal ha tegluttrykk i varme jordtoner.
- § 6.4 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Rekkverk skal være lett og transparent.
- § 6.5 Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektonisk uttrykk. Takoppbygg og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- § 6.6 Det tillates ikke takterasse.
- § 6.7 Det tillates etablering av grønne eller blå tak der taket er flatt.

Bokvalitet

- § 7.1 Det skal være varierte boligstørrelser på leiligheter. Minimum 50 % skal være 2- og 3-romsleiligheter.
- § 7.2 Minimum 20% av leilighetene skal være på inntil 50 m² BRA. Det tillates ikke leiligheter på under 30 m² BRA.
- § 7.3 Boenheter med ensidig orientering mot nord er ikke tillatt.

Minste uteoppholdsareal for boliger

- § 8.1 Det skal avsettes minimum 20 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m² boligareal.
- § 8.2 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal på terreng/lokk og tak over mindre bygning for felles aktiviteter.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

- § 9.1 Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 9.2 Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 9.3 Uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal stedvis ha tilstrekkelig jorddybde til at vegetasjon og trær kan etableres.
- § 9.4 Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- § 9.5 Det skal etableres hekk mellom felles og privat areal på bakkeplan.
- § 9.6 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 9.7 Vegetasjon skal opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Det skal benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.
- § 9.8 Terrenget på uteareal skal gis god overgang mot tiliggende områder.
- § 9.9 Mindre bygning for felles aktiviteter på maks. 50 m² BRA og maks høyde på 3,2 meter tillates etablert i tilknytning til felles uteoppholdsareal hvis det fremmer felleskap og hever utearealenes egnethet for lek, aktivitet og uteopphold. Bygning skal brukes til felles aktiviteter som kjøkken, spiserom, hobbyverksted, hagestue eller lignende. Bygning kan i tillegg inneholde støttefunksjoner som toalett, rom for oppbevaring av utemøbler og lignende. Bygning skal innpasses som en del av terrengbearbeidelsen. Den skal ha transparent fasade og visuelt kontakt og tilgjengelighet til tiliggende uteareal.

Teknisk infrastruktur

- § 10.1 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen.

Parkering

- § 11.1 Det skal opparbeides min 0,4 og maks 1,1 plasser for bil per 100 m² BRA. BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringskjeller.
- § 11.2 Alle parkeringsplasser skal etableres under terreng.
- § 11.3 Minst 10 % av parkeringsplassene skal være besøkparkering.
- § 11.4 Minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass skal være utformet for forflytningshemmede.
- § 11.5 Alle parkeringsplasser for bolig skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

Sykkelparkering

- § 12.1 Det skal opparbeides min 3 plasser for sykkel per 100 m² BRA. BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringskjeller.
- § 12.2 Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak.
- § 12.3 2-3 sykkelparkeringsplasser for gjester kan plasseres på terreng ved innkjøringen.
- § 12.4 Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak.
- § 12.5 Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- § 12.6 Det skal etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Støy

- § 13.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn.
- § 13.2 Nye boliger kan oppføres med fasadenivå opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.
- § 13.3 Alle boenheter skal ha en stille side. Det kan imidlertid tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel leiligheter i planen, opp mot 20 % av leilighetene. Dempet fasade kan oppnås med eksempelvis lavtsittende luftevindu mot skjermet eller innglasset

balkong. Denne mindre andelen skal i tillegg ha andre kompenserende tiltak som tilgang til sol, lys, utsikt, og kvalitativt gode uteoppholdsarealer.

§ 13.4 Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha luftevindu mot stille side (evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter).

§ 13.5 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 14.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert underjordisk parkeringskjeller, kjøreareal, boder, tekniske rom og lignende.

§ 14.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan eksisterende forstøtningsmur gjenoppbygges.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 15.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 16.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 16.2 Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan uteoppholdsareal ferdigstilles påfølgende sommer (innen 01 september).

§ 16.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

§ 16.4 Før bebyggelse tas i bruk skal vendehammer syd for planområdet være opparbeidet.

§ 16.5 Før bebyggelse tas i bruk skal deler av Jernbaneveien (fra krysset på gnr. 14 og bnr. 135 og til vendehammer syd for planområdet) være sikret opparbeidet.