Reguleringsplan for Nadderud Idrettspark - ny stadion

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID: 2018003
Saksnummer: 17/82
Dokument: 5966394

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for

- utbygging av et fotballstadion med plass til 8 000 tilskuere med arealer for idrettsrelaterte funksjoner og virksomheter som er rettet mot brukerne av idrettsanleggene og som ikke kommer i konkurranse med Bekkestua sentrum.
- utvikling av Nadderud idrettspark med aktivitetstilbud for barn og unge
- vrimletorg
- atkomst for Oslo International School
- flomvei gjennom området
- tennishall

§ 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på

- bygg og anlegg med høy arkitektonisk kvalitet
- god terrengtilpasning
- styrket grønnstruktur
- miljømessig gode løsninger
- gode turveiforbindelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Miljøtiltak
Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Det skal til rammesøknad utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

§ 2.2 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

§ 2.3 Lyd- og lysanlegg
Det tillates bruk av flomlys og lydanlegg i på stadionet og treningsbaner.
Dette er ikke tillatt mellom kl. 22.00–07.00, med unntak av offisielle fotballkamper med sen kampstart.

§ 2.4 Parkering for sykkel og bil

Det skal etableres minimum 400 sykkelparkeringsplasser. Det tillates oppført bysykkelordning med ladepunkt. Disse inngår ikke i minimumskravet til sykkelparkeringsplasser.

Det kan etableres maksimum 230 parkeringsplasser for bil på bakkeplan innenfor planområdet.

I garasjekjeller kan det etableres maksimum 90 parkeringsplasser.

§ 2.5 Utomhusplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides utomhusplan for tiltakene. Utomhusplanene skal vise

- utforming og bruk av uteoppholdsarealer, inkludert turveier og tråkk
- nytt og eksisterende terreng
- ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares
- løsning for håndtering av overvann og flomveier
- parkering for sykkel, bil og buss
- renovasjonsløsning
- utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- interne veier med snumuligheter, se veinormalen for Bærum kommune
- plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- materialbruk
- utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon/trafo
- plantevalg
- utendørs tennisbaner

§ 2.6 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

§ 2.7 Nettstasjoner

Nettstasjoner skal integreres i bygg.

§ 2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

§ 2.9 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

§ 2.10 Gangsone rundt stadionet

Innenfor byggegrensen skal det være en gangsone på minimum 3 m rundt hele stadionet tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.11 Grønnstruktur

Ny vegetasjon skal være stedegen.

§ 2.12 Utnyttelse
Bruksarealet (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
Åpent overbygget areal kommer i tillegg til maks BRA.

§ 2.13 Anleggsplan
Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av vegetasjon som skal beholdes, terreng og støy i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

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

Idrettsanlegg, felt o_I1–I10

§ 3.1 Type bebyggelse
I idrettsparken tillates nytt fotballstadion, to utendørs fotballbaner, en tennishall, en eventuelt to utendørs tennisbaner, en skate- og aktivitetspark og en park for allmenn bruk.

§ 3.2 Byggegrenser
Bebyggelse og baner skal oppføres/etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Ramper, støttemurer, terrengbearbeidelser o.l. tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

§ 3.3 Utforming
Der formålsgrensen/feltgrensen for idrettsanlegg er sammenfallende med byggegrensen for idrettsanlegg, skal eventuelt uteareal mellom stadionbebyggelsen og formålsgrense, opparbeides som det tilgrensende formålet.

§ 3.4 Innenfor felt o_I1 skal det være fotballbane med kunstgress. Eksisterende master for lys- og lydanlegg, og eventuelt supplerende master, skal fjernes når nytt stadioner ferdig bygget. Det tillates oppføring av nye master for nedskalert lys og lydanlegg når nytt stadion står ferdig. Detaljert prosjektering av lysanlegg som i liten grad sprer lyset, skal godkjennes av kommunen før oppsetting.

§ 3.5 Innenfor felt o_I2 tillates det å bygge en tennishall og en utendørs tennisbane med maksimum BYA 2750 m^2. Synlig fasademateriale skal være hovedsakelig i tre med visuelle brudd på kort- og langsidene. Bygningen skal ha saltak og være dekket med sedum eller tilsvarende. Maksimal mønehøyde er c+ 74,8. Maksimal gesimshøyde er c+ 72,2 på hoveddel og c+ 71,0 på sidebygg.

§ 3.6 Innenfor felt o_I3 skal det etableres en skate- og aktivitetspark. Skate- og aktivitetsparken utformes slik at den inngår som en del av flomveien. Det skal etableres turvei vest i området, langs treningsbanen, i tråd med illustrasjonsplanen.

§ 3.7 Innenfor område o_I4 skal det være fotballbane med kunstgress.

§ 3.8 Innenfor felt o_I6, Arena Bekkestua, tillates 2 p-plasser for varelevering.

§ 3.9 Innenfor felt o_I7 tillates det ikke bebyggelse. Feltet skal parkmessig opparbeides.

§ 3.10 Innenfor felt o_I8 tillates det oppstilling for busser og TV-busser ved kampavvikling. Utenom kampavvikling tillates det parkering for stadionbebyggelsen, inkludert næringen. Maks 40 parkeringsplasser.
Det tillates kjøring til/fra eiendom gbnr.19/322.

Idrettsstadion, felt o_IS

§ 3.11 Innenfor felt o_IS, jf § 3.12, tillates det etablert et stadionanlegg med idrettsrelaterte funksjoner integrert i stadionbygget,. Maksimum 3 700 m² BRA. Det tillates 6860 m² BRA åpent overbygget areal.
Maksimal byggehøyde tribunetak c+ 75,5.
Maksimal høyde på flomlysmaster c+ 80,5.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt o_KB1–KB3

§ 3.12 Innenfor felt o_KB1 og felt o_KB3 kan det som del av stadionanlegget, jf. § 3.11, tillates etablert maks. 11 100 m² BRA for;

- idrettsrelaterte funksjoner, herunder treningssenter
- undervisning og helserelaterte tilbud
- lager, kontor og bevertning,
- forretning for plasskrevende varer
- mindre bransjebutikker med et idrettsrelatert vareutvalg.

Av dette kan maksimum 9 000 m² BRA være over terreng. Det tillates 5000 m² BRA åpent overbygget areal.
Maksimal høyde tribunetak på hovedtribunen c+83,50.
Maksimal gesims over 4. et.: c+77,50.
4. et. gesims skal være inntrukket med minimum 3 m fra veggliv. Dette gjelder ikke mot tribunen.
Tekniske takoppbygg tillates.

§ 3.13 Innenfor felt o_KB2 tillates maksimum 40 parkeringsplasser.
Det tillates busstopp for spillerbusser ved kamper.

§ 3.14 Innenfor felt o_KB3 (V1) tillates det etablert maks 2200 m² BRA.
Parkeringskjeller inngår ikke i maks BRA.

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

Fortau, felt o_SF

§ 3.15 Innenfor felt o_SF skal opparbeides et fortau med minimum 2,75 meters bredde, inkludert kantstein og 0,25 m grusskulder.

Torg, felt o_ST

§ 3.16 Innenfor felt o_ST skal det opparbeides et torg som er universelt utformet. Utforming av torg skal vises i utomhusplan der kjørearealer skal underordnes øvrig bruk av torget.
Krav til materialbruk: Torget skal ha et permeabelt dekke.

Annen veggrunn - grøntareal, felt o_AVG

§ 3.17 Innenfor felt o_AVG tillates det etablering av grøntareal med høyere beplantning.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turveg, felt o_GT1-3

§ 3.18 Turveiene markert i plankartet, skal opparbeides med minimum 3 meters bredde og være universell tilgjengelig.

§ 3.19 Ved kampavvikling kan busser snu over felt o_GT1.

§ 3.20 Kravet om universell tilgjengelighet gjelder ikke for felt o_GT2.

Park, felt o_Park

§ 3.21 Felt o_Park skal opparbeides parkmessig med naturgress og opprettholdes til egenorganisert lek, aktivitet og rekreasjon. Det tillates ikke større faste installasjoner. Det skal opparbeides tursti østover mot Bekkestua, i tråd med illustrasjonsplanen.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (§ 11-8 a)

Flomfare, hensynssone H320

§ 4.1 Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller byggetiltak i hensynssonen for flomfare (flomvei) som kan hindre fri flyt ved 200-årsnedbør.

Teknisk infrastruktur, hensynssone H410

§ 4.2 Det tillates ikke bebyggelse i hensynssonen for hovedvannledningene. Turveier kan tillates i hensynssonen.

Bevaring kulturmiljø, hensynssone H570

§ 4.3 Nadderudhallen og vaktmesterboligen reguleres med eksisterende høyde og takform. Ved restaurering skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg, herunder overflater og materialbruk. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablering av 140 parkeringsplasser.

§ 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det tillates uteservering.

§ 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates parkering av skolebusser.

§ 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates kjøring for skolebuss og bil.

§ 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates kjøring over torget til Oslo International School sin parkeringsplass.

§ 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det tillates kjøring over torget til Arena Bekkestua.

§ 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det kjøring over torget til parkeringskjeller.

§ 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 tillates etablering av en utendørs tennisbane, gitt tilstrekkelig avstand til sikkerhetssonen for fotballbanen i felt o_I1 på minst 5 m. Det tillates etablering av et tråkk gjennom bestemmelsesområdet.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 6.1 Før rammetillatelse gis for tennishallen eller stadionet (den som kommer først), skal flomveien være prosjektert og godkjent.

§ 6.2 Før rammetillatelse for utendørs tennisbane i bestemmelsesområde #8 kan gis, skal stadionet være gitt brukstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis

§ 6.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal konkrete tiltak for vann, spillvann, overvann, flomveier og teknisk kulvert være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 6.4 Før nytt fotballstadion tas i bruk, skal turveier, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, dokumentnummer 5954003.