

## Reguleringsplan for Bekkestua Sør

---

Reguleringsbestemmelser  
områderegulering  
PlanID: 2016009  
Saksnummer: 15/152661  
Dokument: 5485041

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for et variert boligområde for mennesker i ulike livsfaser og familiesituasjoner sentralt på Bekkestua, flomvei gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud og bevaring av skogholtet mot vest.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- Ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
  - Etablering av gode møteplasser og steder for rekreasjon
  - Etablering av gode oppholds- og lekearealer for barn og unge
  - Åpen overvannshåndtering
  - Miljømessig gode løsninger
  - En allment tilgjengelig turvei og gangforbindelse gjennom området

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### Miljø

- § 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, jf. miljøprogram dokument 4945919.

#### Overvann

- § 2.2 Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer. Det skal etableres en flomvei fra Bekkestua gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp, overvann og flomveier.

#### Utomhusplan

- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsareal
  - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
  - Nytt og eksisterende terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
  - Ulike typer vegetasjon med jorddybder
  - Løsning for håndtering av overvann og flomveier

CT

3

dt

- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Materialbruk
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon
- Renovasjonsløsning

#### Blå og grønn struktur

§ 2.5 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.6 Vegetasjonen skal være stedegen og tiltrekke seg pollinerende insekter.

#### Anleggsfasen

§ 2.7 Anleggsvei for alle felt skal være fra Bærumsveien.

## Krav om detaljregulering

---

- § 3.1 Det skal utarbeides detaljregulering for feltene B2, B3 og B4. Detaljreguleringen skal konkretisere:
- Formål/ bruk innenfor feltet
  - Grad av utnytting
  - Krav til minste uteoppholdsareal, MUA
  - Krav til parkering
  - Bebyggelsens plassering, maks. kotehøyde på bebyggelsen og utforming, herunder farge og materialbruk
  - Utearealer og lekearealer, interne veier, forbindelser for gående og syklende gjennom området og sammenheng i grønnstruktur
  - Flomvei gjennom området
- § 3.2 Ved detaljregulering av felt B2, B3 og B4 skal det legges fram et reguleringsalternativ hvor Bekkestua bekken åpnes i hele eller deler av planområdet.

## Bestemmelser til arealformål

---

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

#### **Boligbebyggelse, fellesbestemmelser**

##### Plassering

- § 3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- § 3.4 Overbygget sykkelparkering, pergolaer, boder og tekniske anlegg som trafoer kan tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper ol. tillates lagt utenfor byggegrensene.

##### Uteoppholdsareal

- § 3.5 Det skal avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA på bakken pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Feltene fU1 og fU2 inngår ved beregning av MUA.
- § 3.6 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at

de kan brukes til alle årstider. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

- § 3.7 Felles uteoppholdsareal skal utformes for allmenn ferdsel og opphold. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe. 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. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

#### Støy

- § 3.8 Støynivå på uteoppholdsarealer, som inngår i MUA, skal ikke overstige  $L_{den} = 55$  dB fra veitrafikk og  $L_{den} = 58$  dB fra skinnegående trafikk.
- § 3.9 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil  $L_{den} 70$  dB fra veitrafikk og  $L_{den} 73$  dB fra skinnegående trafikk.
- Kvalitetskrav for boligbebyggelse:
- Alle boenheter har en stille side.
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
  - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

#### Renovasjon

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

#### Teknisk infrastruktur

- § 3.11 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

### **Boligbebyggelse, feltene B2, B3 og B4**

#### Høyde på terreng og bebyggelse

- § 4.1 For felt B2.1 er tillatt byggehøyde inntil 7,5 m til gesims fra ferdig planert terreng. Rekkehus skal være på maks. 2 etasjer, med flatt tak uten takterrasse.
- § 4.2 For felt B2.2, B3 og B4 er tillatt byggehøyde inntil 10 m til gesims fra ferdig planert terreng.
- § 4.3 Bebyggelse på felt B2.1, B2.2, B3 og B4 skal være rekkehus, leiligheter tillates ikke. Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

### **Boligbebyggelse, felt B1**

#### Plassering

- § 4.4 Bebyggelsens plassering skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5394980.

#### Utnytting

- § 4.5 Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 4900$  m<sup>2</sup>. Overbygget sykkelparkering, sykkelboder, trafoer, og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

#### Utforming

- § 4.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- § 4.7 Solcelleanlegg kan tillates på tak. Rekkverk på takterrasser og balkonger skal være i lik utforming som fasade eller tre, spiler eller glass.
- § 4.8 Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate.



### Uteoppholdsareal

- § 4.9 Minimum 60 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- § 4.10 Minimum 40% av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

### Parkering for bil og sykkel

- § 4.11 Parkering skal etableres på terreng.
- § 4.12 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet pluss 3 gjesteplasser, hvorav 1 plass til bevegelsehemmede. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.
- § 4.13 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykler pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 4.14 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

### Bokvalitet

- § 4.15 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

### **Uteoppholdsareal, feltene fU1 og felt fU2**

- § 5.1 Feltene skal være felles for feltene B1-B4.
- § 5.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk.
- § 5.3 Innenfor felt fU1 skal det opparbeides en balløkke og en gangforbindelse fra felt oKV til felt fGS1

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

### **Veg, felt oKV**

- § 6.1 Feltet skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 6.2 Den nordre del av feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

### **Veg, felt fV**

- § 7.1 Feltet skal være felles for feltene B2, B3 og B4

### **Fortau, felt oF1 og oF2**

- § 8.1 Feltene skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

### **Gatetun, felt fG**

- § 9.1 Feltet skal være felles for felt B1.
- § 9.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.
- § 9.3 Innenfor feltet tillates bil- og sykkelparkering for boligene i felt B1. Parkeringen skal plasseres inn mot støyskjerm mot t-banen. Parkeringsplasser for bil tillates overbygget. Sykkelboder tillates.
- § 9.4 Feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

### **Gang- /sykkelveg, feltene fGS1 og fGS2**

- § 10.1 Feltene skal være felles for feltene B1 - B4
- § 10.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.
- § 10.3 Feltene skal være tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

## Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### Naturområde, felt fN

- § 11.1 Feltet skal være felles for feltene B1-B4
- § 11.2 Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.
- § 11.3 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Frisikt

- § 12.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

#### Hensynssone – andre sikringssoner H190\_1 og H190\_2

- § 13.1 Hensynsonene H190\_1 og H190\_2 i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.
- § 13.2 Alle tiltak innenfor sikringssonene som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til - og godkjennes av Statens vegvesen.

#### Flomfare, sone H320

- § 14.1 Innenfor flomfaresonen skal overvann fra T banen og øvrige arealer oppstrøms planområdet fordrøyes og infiltreres.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### Før rammetillatelse

- § 15.1 Før rammetillatelse gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
- § 15.2 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av feltene fU1, fU2, fGS1 og fGS2 være sikret.
- § 15.3 Før rammetillatelse for felt B1 gis skal opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei til bygate og torg (planid. 2019015), ombygging av Frøytunveien (felt oKV) og fortau (feltene oF1 og oF2) med gatevarme være sikret.
- § 15.4 Før rammetillatelse for feltene B2 og B3 gis må etablering av flomvei fra Bekkestua til Stabekken via Ballerud være sikret.
- § 15.5 Før rammetillatelse for felt B4 gis må utbygging av ny tverrforbindelse Gjønnes – Fornebu være ferdigstilt og flomvei fra Bekketua til Stabekken være etablert.

#### Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 16.1 Før bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan være gjennomført.
- § 16.2 Før bebyggelse på felt B1 tas i bruk skal feltene oKV, oF1, oF2 og fU1 være ferdigstilt og midlertidig stiforbindelse fra felt fU1 gjennom planområdet vestover til Kleivveien være etablert.
- § 16.3 Før bebyggelse på feltene B2, B3 og B4 tas i bruk skal feltene fU1, fU2, fV og fGS1 og fGS2 være ferdigstilt.
- § 16.4 Før bebyggelse i det enkelte felt tas i bruk skal uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

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

---

Dokument «Illustrasjon – situasjonsplan»  
Dokument «Miljøprogram»

Dokument 5394980  
Dokument 4945919