



ArkivsakID: 15/65294

JournalpostID: 2015069679

Dokument: 2689474

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SANDVIKA SENTRUM ØST, PLANID 2011005

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum som møteplass for Bærums befolkning. Gater, torg, plasser og parker skal være attraktive for ferdsel, opphold og opplevelse. Bebyggelsen skal være bymessig og variert med forretninger, bevertningssteder, offentlig- og privat tjenesteyting, kulturopplevelser, kontorer og boliger. I tillegg kan, mindre næringsvirksomhet, små verksteder, og lignende tillates.

§ 1.2 Planen skal:

- Muliggjøre riving av eksisterende – og oppføring av bebyggelse innenfor fire sentrale kvartaler i Sandvika sentrum, - Finstadkvartalet, Tinghuskvartalet, Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet.
- Muliggjøre etablering av et allment tilgjengelig sammenhengende underjordisk parkeringsanlegg under Gamle Sandvika med adkomst både fra Elias Smiths vei/Engervannsveien og Sandviksveien.
- Muliggjøre etablering av Jørgen Kanitz gate som en bygate med forbindelse mellom Sandviksveien og Otto Sverdrups plass.
- Legge forholdene til rette for etablering av attraktive gater, torg, plasser og parker.
- Synliggjøre (traseen for) Gamle Drammensvei gjennom sentrum.
- Synliggjøre den fredede Malmskrivergården og den øvrige bevaringsverdige bebyggelsen langs Gamle Drammensvei ved å aktivisere rommene mellom husene og legge til rette for et samspill mellom gammelt og nytt.
- Sikre at den nye bebyggelsen kan tilpasses nytt lokalveisystem når E18 legges i tunnel forbi Sandvika.
- Være fleksibel mht. utbyggingsrekkefølge.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 For Finstadkvartalet, felt S3, Rådhusorget, felt oG9, og Rådhusparken, felt oF3, skal det utarbeides detaljregulering i forbindelse med regulering av ny E18.

§ 2.2 Før øvrige felt kan søknad om rammetillatelse behandles på grunnlag av vedtatt områderegulering på følgende vilkår:

Det skal sammen med søknad om rammetillatelse blant annet sendes inn:

- Oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene, jf. § 1.1.
- Plan som viser detaljert opparbeiding av tilstøtende gater, torg og parker med redegjørelse for hvordan krav og føringer i formingsveilederen for Sandvika er ivarettatt. Planen skal vise kjøremønster for varelevering, bil og sykkel, gateparkering, sykkelparkering, torgplasser, uteservering, sitteplasser, beplantning, belysning, skilting og søppelstativer mm.

- Plan som viser prinsipper for utforming og møblering av private og felles uteoppholdsarealene innenfor det enkelte kvartal
 - Fasadetegninger om viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering.....
 - Plan for anleggsfasen med riggområder mm..
- § 2.3 Kvartalene bygges opp med varierte høyder og korte fasadelengder. Høydene og byggegrensene innenfor de enkelte kvartaler kan justeres ved rammesøknad for å oppnå best mulig solforhold i bebyggelsen og i omgivelsene.
- § 2.4 Miljøprogrammet for Sandvika sentrum øst, dokument skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet både i rive, bygge og driftsfasen.
- § 2.5 Arealer helt eller delvis under terreng kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.
- § 2.6 Fargeholdningen på bebyggelsen i Tinghuskvartalet og på bebyggelsen som vender mot Otto Sverdrups plass, mot Rådmann Halmrasts vei og mot Rådhusstorget skal primært være lys, for øvrig kan fargeholdningen være variert.
- § 2.7 Bebyggelse som henvender seg mot gatetun oG 1-2, oG 4-7 og oG 9-10, oG 11 mot Sandvikselva og oG12, samt sydvestvendte fasader mot felt oK1, skal ha strøkstjenlig virksomhet på gateplan, herunder detaljhandel, bevertning, kultur eller annen publikumsrettet virksomhet. Lokaler på gateplan skal ha en innvendig takhøyde på 4 meter, fasadene skal være transparente i første og ev. annen etasje. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet skal som hovedregel være direkte fra tiliggende gateplan. Synlige lasteramper for varelevering tillates ikke.
- § 2.8 Kvartalene skal inneholde varierte funksjoner og boligene skal ha varierte størrelser med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter.
- § 2.9 Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteplass på terreng, takterrasse eller balkong med sol minst 5 timer ved vårjevndøgn. Balkonger skal henholdsvis være min. 4 m² for ett-roms, min. 6 m² for to-roms og min. 10 m² for 3-roms leiligheter eller større. Balkonger skal ha form egnet for sittegrupper.
- § 2.10 Støynivå på privat og felles uteplass skal ikke overstige L_{den} 55dB fra vei og L_{den} 58 dB fra jernbane.
- § 2.11 Under forutsetning av at boenheten har en stille side, dvs. under L_{den} 55dB fra vei og L_{den} 58 dB fra jernbane, kan det utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk tillates inntil L_{den} 70 dB mot vei og L_{den} 73 dB mot jernbane. I de tilfeller der støybelastningen utenfor vindu mot jernbanen overskrider L_{den} 73dB skal det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å oppnå en støybelastning tilsvarende L_{den} 73 dB eller mindre.
- § 2.12 Mot jernbanen tillates bebyggelse plassert inntil 15 meter fra midt nærmeste spor. Boliger kan plasseres inntil 20 meter fra midt nærmeste spor.
- § 2.13 Følgende parkeringsnorm for bolig, kontor og forretning skal legges til grunn :

Bilparkering pr. 100m² BRA	Beboere**/ansatt ***	Besøk*	Totalt
Bolig	0,50-0,9	0,10	0,6- 1,0
Kontor	0,30	0,40	0,7
Forretning	0,20	1,0	1,2
Sykkel pr. 100m² BRA			
Bolig	min 2,0 pl		
Kontor/Forretning	min 1,0 pl		

For andre bruksformål vurderes parkeringsbehovet ved rammesøknad

- * Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk. Besøksplasser er fast norm.
- ** De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.
- *** Ansatte parkering er maks.norm.

50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

§ 2.14 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.15 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 3 Sentrumsformål, felt S1, Høgskolekvartalet

§ 3.1 Del av feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16

§ 3.2 Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.

§ 3.3 Ved utbygging av felt S2-2, skal 30 p-plasser på 3. plan avhendes og overføres til felles p-anlegg.

§ 4 Sentrumsformål, felt S2, Tinghuskvartalet

§ 4.1 Felt S2-1 er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.

§ 4.2 Felt S2-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 10.000 m² fra og med kote + 27 kan bygget krages ut over felt oG 8 med inntil 1,5m.

§ 4.3 Felt S2-3 kan bebygges med inntil 2500 m².

§ 4.4 Innenfor felt S2 åpnes det i utgangspunktet ikke for bolig.

§ 4.5 Bebyggelsen mot Jørgen Kanitz gate kan fra og med 3. et krages over felt oG7 med inntil 1,5 meter.

§ 4.6 Det er ikke krav til etablering av parkeringskjeller under felt S 2.

§ 5 Sentrumsformål, felt S3, Finstadkvartalet

§ 5.1 Felt S3-1 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 7600 m², hvorav inntil 6300 m² bolig.

§ 5.2 Felt S3-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 7600 m², hvorav inntil 6000 m² bolig.

§ 5.3 Felt S3-3 skal primært bebygges med boliger med et bruksareal på inntil BRA = 3570 m², publikumsrettet næringsvirksomhet kan etableres i første etasje med et bruksareal på inntil BRA = 200 m². Bebyggelsen kan oppføres trinnvis, men opptre som et samlet felt.

§ 5.4 Høydene på bebyggelsen i felt S 3-1 skal avtrappes fra Anthon Walles vei langsmed oK1 mot felt oG 10 ned til kote +28.

§ 5.5 På felt S 3-2 langs Anthon Walles vei mot vest og nord, skal bebyggelsen oppføres i korte fasadelengder og sterkt varierte høyder med spalter mellom volumene på minimum 7 meter.

§ 5.6 I grensen mellom felt S3-1 og S3-2 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse som forbinder Anthon Walles vei med Gamle Drammensvei.

§ 5.7 Innenfor felt fG skal det inn mot felt S4 sikres rommelighet mot det bevaringsverdige kulturmiljøet, jf. bestemmelsesgrense på plankartet # 4.

§ 5.8 Fasaden mot Rådhusorget skal utformes som en fondvegg og pendant opp mot Kulturhuset. De høyeste bygningene skal ha en vertikal og/eller horisontal oppdeling i fasaden.

§ 6 Sentrumsformål, felt S4, Malmskriverkvartalet

§ 6.1 Feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø jf. § 16 og båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 17.

§ 7 Sentrumsformål, felt S5, Andenæskvartalet

- § 7.1 Felt S5 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 30.000 m², herav inntil 20.000 m² bolig.
- § 7.2 Fasadene skal ha en vertikal inndeling og gis et variert uttrykk.
- § 7.3 Det skal etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse på bakkeplan som forbinder felt oG1 med felt oG3 # 4-1.

§ 8 Sentrumsformål, felt S6, Bjerkaasgården mfl

- § 8.1 Deler av feltet, mot Rådmann Halmrasts vei, er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16.
- § 8.2 Felt S6-1 er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
- § 8.3 Felt S6-2, Bjerkaasgården, tillates påbygget med 1 boligetasje.

§ 9 Sentrumsformål, felt S7 og S8, Helgerudkvartalet

- § 9.1 Felt S7 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 18.000m², herav inntil 12.400 m² bolig.
- § 9.2 Felt S8 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 20.200 m², herav inntil 13.300 m² bolig.
- § 9.3 Innenfor felt S7 og S8 kan det tillates hotell. Hotell inngår i tilfelle i bruksareal regulert til bolig.
- § 9.4 Bebyggelsen skal deles i parseller med korte fasadelengder og gis et variert uttrykk.
- § 9.5 Mot Rådhusorget og Otto Sverdrups plass tillates bolig og balkonger fra og med kote +24.
- § 9.6 Felt oG6 mellom felt S7 og S 8 skal være kjørbare. Balkonger kan utkrages inntil 1 meter fra fasade over felt oG6.
- § 9.7 Balkongen kan krage ut inntil 2 meter fra fasaden over Rådmann Halmrastsvei.
- § 9.8 Fasaden på de to nederste etasjene mot felt oG2 skal trekkes tilbake minimum 3 meter.
- § 9.9 Fra og med 3. et mot Jørgen Kanitz gate, felt oG 7, kan bygget utkrages over gatenivå med inntil 2 meter. Ev. balkonger skal være integrert i utkragingen. Utkragingen skal være uten understøttelse/støttesøyler.

§ 10 Gårdsplass felt fG

- § 10.1 Gårdsplassen er felles for feltene S3 og S4. Parkering er ikke tillatt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 11 Parkeringsanlegg, feltene oP1-4, og oP6 vist på plankart, vertikalnivå 1.

- § 11.1 Ved utbygging av de enkelte kvartaler skal det etableres parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til § 2.13.
- § 11.2 Ferdig utbygd skal p-anleggene, felt oP1-oP4 og felt oP6 være knyttet sammen. Innkjøring skal være fra Sandviksveien og Aamodtbakken. Det kan etableres midlertidig adkomst til parkeringsanlegg under felt S8 fra Jørgen Kanitz gate og til parkeringsanlegg under felt S3 fra Anthon Walles vei.
- § 11.3 Felt oP6 er avsatt til framtidige behov for parkering i Sandvika.

§ 12 Gatetun, gangveier, torg, feltene oG1 - oG 12

- § 12.1 Alle plasser og gater skal opparbeides med belegg av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres sykkelparkering og sitteplasser, vegetasjon, belysning mm. ihht til Formingsveileder for Sandvika.
- § 12.2 Felt oG 3 skal opparbeides som nærlekeplass med benker og lekeutstyr og ha gjennomgang til felt oG2, Otto Sverdrups plass, som vist med bestemmelsesgrense #4.
- § 12.3 Felt oG2, skal opparbeides som offentlig torg med høy kvalitet og utforming, som egner seg for opphold og arrangementer. Det er tillatt med uteservering inntil 2,5 meter fra fasadelivet.
- § 12.4 Del av felt oG 5, Håkon Stenstadvoldsplass, skal opparbeides for opphold og uteservering.
- § 12.5 I Rådmann Halmrastsvei synliggjøres den historiske traseen for Gamle Drammens vei.
- § 12.6 Felt oG8, Tinghusplassen og Tinghustrappen: Under trappen mot Jørgen Kanitz gate skal det etableres sykkelparkering/hotell med plass til minimum 80 sykler.
- § 12.7 Fra Jørgen Kanitz gate, felt oG7, og opp til Tinghusplassen, felt oG8, skal det etableres heis.
- § 12.8 Felt oG9 og oF3 skal detaljreguleres ifm. regulering av ny E 18 forbi Sandvika, i det inngår etablering av en regional publikumsattraksjon.
- § 12.9 I felt oG10 og oG 12 er det tillatt med uteservering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 13 Offentlig park, felt oF1 og oF2

- § 13.1 Felt oF1 skal opparbeides med høy kvalitet for utendørs aktiviteter og opphold.
- § 13.2 Felt oF2 skal terraseres og opparbeides med trær og annen vegetasjon, samt sitteplasser.

§ 14 Strand kaianlegg , felt oFV

- § 14.1 Felt oFV skal opparbeides med høy kvalitet. Det kan etableres gjestebrygge for båt og kajaker.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 15 FARESONE, Flomfare

- § 15.1 Nedgang til kjeller, garasjeanlegg mm, sikres mot springflo/stormflo og flom ihht. retningslinjer fra NVE.
- § 15.2 Det skal etableres en evakueringsmulighet fra kjellernivå under kote +2,5. Det tillates ikke tekniske installasjoner i rom med gulv lavere enn kote +2,5. Øverste nivå til innkjøringsrampen til garasjekjellere skal ikke ligge lavere enn kote + 2,5.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 16H 570 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c).

Fellesbestemmelser for H_570-1, H_570-2, H_570-3, H_570-4, H_570-5:

- § 16.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved vedlikehold og utbedring skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Hensynssone H_570 -5

- § 16.2 Ved rammetillatelse skal det tas stilling til hvordan den historiske traseen for Gamle Drammensvei gjennom planområdet skal synliggjøres.

Hensynssone H_570-4

- § 16.3 Ved etablering av felles gårdsrom felt fG og felt oG10, skal det tas hensyn til omkringliggende verneverdige og fredete bygninger. Eksisterende trær som ikke hindrer gjennomgang skal bevares. Ved opparbeidelse av veigrunn skal det tas hensyn til det fredete anlegget Malmskrivergården med datidens gatebelegg, brostein eller grus.

§ 17 Båndlegging etter lov om kulturminner (bokstav d).

Hensynssone H_730

- § 17.1 Hensynssonen omfatter Malmskrivergården med tilhørende eldhus/bryggerhus og fjøs/stall. Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes tillatelse fra fredningsmyndighetene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 18 Rekkefølgebestemmelser.

- § 18.1 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate, felt oG7 og oG8, være revet.
- § 18.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal opparbeidelse av gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være sikret.
- § 18.3 Før rammetillatelse for ny bebyggelse med boliger gis skal skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 18.4 For igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal plan for opparbeidelse av feltene gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være godkjent av kommunen.
- § 18.5 Før bebyggelsen tas i bruk;
- i felt S 5, skal opparbeidelse av vei, felt oK2, gatetun, felt oG1, og Otto Sverdups plass, felt oG2, lekeplass, felt oG3, og feltene oG11-12, park, felt oF1 og friluftsområde i sjø, felt oFV være opparbeidet.
 - i felt S7 og S8, skal, gatetun, felt oG2, oG5-7 og del av felt oG9 og ,kjørevei, felt oK1, være opparbeidet innenfor felt S-2.2, skal eksisterende parkering på plan 3 på gnr. 7, bnr. 247 innenfor felt S1 være avviklet
 - i felt S 2-2 og felt 2-3, skal park, felt oF2, og gatetun. Felt oG7, være opparbeidet.
 - i felt S 2-2, skal gatetun, felt oG8, være opparbeidet
 - i felt S3, skal kjørevei, felt oK1 og oK3, gatetun, felt oG10 og fellesareal, felt fG, være opparbeidet.