



Reguleringsplan for Taksebanen, del av felt S1.3_A på Fornebu

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2020003

Saksnummer: 19/26419

Dokument: 5013292

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legges til rette for en utvikling til et bymessig område med en finmasket bebyggelse- og gatestruktur og nye gangforbindelser. Det legges opp til ulike funksjoner som kan komplettere hverandre og utadrettede funksjoner på gateplan som vil bidra til byliv. Grønnstrukturen skal gis en ny utforming for å skape bedre sammenhenger i området og for å tilrettelegge for en allsidig, fremtidig bruk, og fremme biologisk mangfold. Grønnstrukturen, gater og torg skal være allment tilgjengelig.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
 - fleksibilitet i utformingen av 1.etasjene
 - etablering av nye møteplasser
 - styrket blågrønn struktur gjennom åpen overvannshåndtering og variert vegetasjon som styrker det biologiske mangfoldet.
 - miljømessig gode løsninger

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, jf. miljøprogram datert 24.04.2020, dokument 4925462.
 - Planområdet skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utprøving av nye løsninger for bærekraftig prosjekt. Prinsippene som er beskrevet i dokument 5081557, skal følges.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overvannshåndteringen skal følge etablert løsning på Fornebu med avrenning til grønnstrukturen. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann. Minst 50 % av taket skal være grønt hvorav minimum 1/3 skal utformes som intensivt grønt tak for å øke det biologiske mangfoldet.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.
- § 2.4 Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet.
- § 2.5 Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet.

Blågrønn faktor

- § 2.6 Blågrønn faktor innenfor planområdet skal være minimum 0,7.

Landskapsplan/utomhusplan

§ 2.7 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan/landskapsplan i 1:200. Planen skal vise og beskrive en strategi for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk (planteplan), overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og prinsipper for gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, HC-plasser, varelevering og renovasjon. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder samt stigningsforhold, trapper, ramper og universell utforming. Landskapsplan/utomhusplan skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

Teknisk infrastruktur

- § 2.8 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg med mindre det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
- § 2.9 Nettstasjoner kan plasseres utenfor byggegrenser og skal fremstå som en arkitektonisk del av helheten. Hvis transformator innvendig må plasseres direkte mot gate, skal denne delen av fasaden ha en kunstnerisk utforming.

Krav i anleggsperioden

- § 2.10 Det skal tilstrebes å opprettholde sammenhengende traseer for fotgjengere og syklistere.
- § 2.11 Tilgjengelighet for eksisterende virksomheter som er tilstøtende planområdet skal ivaretas.
- § 2.12 Anleggsperioden må planlegges for å kunne håndtere store personstrømmer/personmengder ved gjennomføring av arrangement.
- § 2.13 Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy skal ivaretas i anleggsperioden.
- § 2.14 Ved rammesøknad skal det sendes inn plan for ulike faser i anleggsperioden. For ulike faser skal planen angi:
- Kjøreruter og størrelse på anleggstrafikk.
 - Sammenhengende traseer for fotgjengere og syklistere.
 - Personstrømmer/personansamling ved arrangement
 - Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy.
 - Tilgjengelighet for eksisterende virksomheter tilstøtende planområdet.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt K og H

Plassering og høyder

- § 3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser og høyder i plankartet.
- § 3.2 Solavskjerming, baldakin og mindre bygningsdeler tillates utkraget over gatetun og veiformål med maks 1,5 meter.

Utnyttelse

- § 3.3 Areal under terreng skal ikke medregnes i tillatt bruksareal (BRA).
- § 3.4 Tenkte plan skal ikke medregnes i bruksareal.
- § 3.5 Det tillates etablert mesanin i maks 30 % av førsteetasjens gulvflate.
- § 3.6 Det skal tilrettelegges for minimum 500 m² forretning og/eller bevertning i første etasje.

Bruk

- § 3.7 Areal under terreng kan benyttes til parkering, lager inkl. oppbevaring av biler og tekniske rom. Biler skal bare være tilknyttet salgs- og vekstedsvirksomhet på eiendommen med gnr. 41, bnr. 586.
- § 3.8 Publikumsrettede funksjoner skal plasseres i første etasje.
- § 3.9 Det skal tilrettelegges for mindre virksomheter som småskala produksjon, verksted og gründervirksomhet som en del av funksjonsblandingen.
- § 3.10 Minst halvparten av første etasje skal ha en innvendig minimumshøyde på 5 meter som kan tilrettelegges for et fleksibelt innhold, og som gir mulighet til endring over tid.

Utforming

- § 3.11 Hvert bygg skal ha et hovedmateriale. Bygningene skal bidra til variasjon, gjennom ulik materialbruk, fasadeoppdeling, relieffvirkning og farger.
- § 3.12 Materialer og detaljer skal ha høy estetisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.
- § 3.13 Første etasje skal formes med utstrakt bruk av glass for å gi innsyn til virksomhetene på innsiden.
- § 3.14 Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
- § 3.15 Solceller tillates på takflatene.
- § 3.16 De delene av bygget som ikke benyttes til tekniske installasjoner eller solceller skal opparbeides som grønne tak.

Varelevering og renovasjon

- § 3.17 Varelevering skal i hovedsak skje fra kjeller, med unntak av virksomheter i 1. etasje.
- § 3.18 Renovasjonsløsning skal i hovedsak skje fra kjeller.

Parkering for sykkel og bil

- § 3.19 Det skal opparbeides parkeringsplasser for sykkel og bil etter denne tabellen:

<i>Parkering pr. 100 m² BRA/pr. rom</i>	Sykkel	Bil
Hotell	Min. 0,2 plasser per rom	Maks 0,3 plasser per rom
Kontor	Min. 1,5 plasser	Maks 0,25 plasser
Forretning	Min. 2 plasser	Maks 0,5 plasser
Annen virksomhet	Min. 1,5 plasser	Maks 0,5 plasser

- § 3.20 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 3.21 50 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for ladepunkt for el-sykkel.
- § 3.22 Minimum halvparten av sykkelplassene skal etableres innvendig, i 1. etasje av bebyggelsen.
- § 3.23 Det skal avsettes areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel i 1. etasje av bebyggelsen.
- § 3.24 Sykkelparkering i tilknytning til publikumsrettede funksjoner tillates etablert innenfor gatetunet.
- § 3.25 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.26 Parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

Kontor, felt K

- § 4.1 Innenfor feltet tillates oppført ny bebyggelse med inntil BRA = 38 900 m².
- § 4.2 I 1. etasje skal benyttes til publikumsrettede formål, som forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværelatert virksomhet, forsamlingslokale,

- håndverksbedrifter, kultur) og bevertning. Prinsipper som vist i illustrasjon dokument 5063389, skal følges.
- § 4.3 Det skal etableres innganger for minimum hver 30 meter rundt byggets fasade. Hver atkomst til forretning og bevertning skal være direkte fra omkringliggende gater og byrom.
- § 4.4 Hovedinngang skal plasseres mot parken. I tillegg skal også etableres en tydelig hovedinngang fra motsatt side av bygget. Prinsippene som vist i illustrasjon dokument 5063445 og 5063389, skal følges.
- § 4.5 Fasaden som vender mot parken, skal gis særskilt oppmerksomhet som et fondmotiv. Gjennom bruk av glass, som minimerer refleksjon og gir maksimal gjennomsiktighet, skal det gis innsyn til aktiviteten på innsiden av bygget, i hele byggets høyde. Den sirkulære sentraltrappen skal formes som et skulpturelt element og skal være synlig fra torget. Prinsipper som vist i illustrasjoner, dokument 5063468, skal følges.
- § 4.6 Fasaden som vender mot nordøst kan trekkes opp til maks kote 56 i hele byggets lengde. Med unntak av denne fasaden kan det innenfor de øverste 2,5 meterne av maks kote 56,5 kun tillates takoppbygg for trapp, heis, tekniske installasjoner og glasstak til innvendig atrium på samlet inntil 40 % av underliggende takflate. Takoppbygg til teknikk, heis og trapp kan maks utgjøre 15% av takflaten. Alle takoppbygg skal være minimum 5 meter tilbaketrukket på takflaten.

Hotell, felt H

- § 5.1 Innenfor feltet tillates oppført ny bebyggelse med inntil BRA = 14 840 m².
- § 5.2 I 1.etasje av bebyggelsen tillates publikumsrettede funksjoner, som forretning og bevertning, og konferansesal med tilhørende fasiliteter.
- § 5.3 Bebyggelsen skal ha et ikke-reflekterende fasadematerial.
- § 5.4 Innenfor de øverste 3 meterne av maks kote 44 tillates kun takoppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner, på inntil 30 % av underliggende takflate. I tillegg tillates innkassede kanalføringer med høyde maks 1 meter på 10 % av takflaten. Alle takoppbygg skal være trukket tilbake fra utvendig fasadeliv slik at gesims på oppbygg minimum blir liggende bak en linje på 45 grader fra hovedgesims.

Kombinert kontor og hotell under bakken (vertikalnivå 1 – under bakken), felt H/K

- § 6.1 Innenfor området tillates parkering, lager inkl. oppbevaring av biler, tekniske rom, og etablering av kulvert. Kulverten skal ha en maks bredde på 5 meter, men kan plasseres fritt innenfor feltet. Det skal etableres minimum 3 meter dypt jordsmonn over kulverten.

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

Vei – fellesareal, felt fV1

- § 7.1 Veien skal være felles for eiendommene gbnr. 41/819, 41/956, 41/958, 41/959, 41/969 og 41/939. Eksisterende nedkjøringsrampe skal gis gode visuelle kvaliteter og integreres bedre i området ved etablering av pergola med klatreplanter og muligheter for møblering. Prinsipper som vist i illustrasjoner, dokument 5063387 og 5063389, skal følges. Det skal tilrettelegges for enkel kryssing over veien for myke trafikanter.

Vei – fellesareal, felt fV2

- § 8.1 Veien skal være felles for eiendommene gbnr. 41/817, 41/586 og 41/819. Arealet skal opparbeides slik at det legges til rette for brede fortaus- og gangarealer på begge sider av veien og gode muligheter for kryssinger. Det skal plantes trekker på begge sider av gaten

slik at gaten får et bymessig preg. Prinsipper som vist i illustrasjon, dokument 5063389, skal følges.

Veg – fellesareal, felt fV3 (vertikalnivå 1 – under bakken)

- § 9.1 Vegen skal være felles for eiendommene med gbnr. 41/819, 41/956, 41/958, 41/959, 41/969 og 41/939.

Gatetun – fellesareal, felt fGT1–2

- § 10.1 Gatetunet skal være felles for felt K og H.
- § 10.2 Innenfor felt fGT1 tillates ikke trafikk utover beredskaps- og utrykningskjøretøy.
- § 10.3 Innenfor fGT2 tillates kjøring for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, og buss til hotellet samt kjøring i forbindelse med gjestetrafikk og varelevering.
- § 10.4 Gatetunet skal opparbeides med et helhetlig dekke, i materialer av høy kvalitet, i hovedsak naturstein og betong og opparbeides på fotgjengeres premisser.
- § 10.5 Det skal etableres oppholdssoner med benker og/eller andre uteromsmøbler i gatetunet, samt soner som kan benyttes til uteservering.
- § 10.6 Innenfor felt fGT2 skal det legges til rette for trerekker.
- § 10.7 Prinsipper som vist i illustrasjon, dokument 5063389, skal følges.

Gang-/sykkelveg, felt oGS

- § 11.1 Gang- og sykkelveien skal være offentlig. Traseen skal opparbeides med bredde på 5 meter. Det skal legges til rette for at gående og syklende kan atskilles.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt fP

- § 12.1 Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse og følge prinsipper som vist i illustrasjonsplan, dokument 5063388.
- § 12.2 Arealet skal beplantes med stedstilpasset vegetasjon, deriblant nyttevekster, i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det skal plantes minimum 30 nye trær innenfor området som kan vokse seg store. Vekstjordlaget må være minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.
- § 12.3 Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av robuste, holdbare materialer.
- § 12.4 Området skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
- § 12.5 Det skal tilrettelegges for gode koblinger/gangforbindelser/snarveier til omkringliggende områder.
- § 12.6 Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann integrert i den landskapsarkitektoniske utformingen. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og integreres som et opplevelseselement i utformingen av arealet.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikringszone (pbl. § 11-8 a)

Sikringszone for metrotunneler (H190)

- § 13.1 Det er regulert sikringszone rundt metrotunneler på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å

gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av ansvarlig myndighet for metrotunnelen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde for utforming

- § 14.1 Innenfor område #1 tillates torgfunksjoner.
- § 14.2 Arealet skal opparbeides som en forlengelse av eksisterende torg ved Fornebuporten.
- § 14.3 Arealet innenfor området skal opparbeides med fast dekke i høy kvalitet, som kan tilrettelegge for fleksibel, allsidig bruk, som støtter opp under torgbegrepet. I hovedsak skal det benyttes naturstein, men dekorative elementer av andre materialer, samt permeable dekker tillates.

Bestemmelsesområde for vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- § 15.1 Innenfor område #2 skal det være fri høyde minimum fem meter og skal være fellesareal som tilstøtende gatetun, felt fGT1.
- § 15.2 Innenfor #3 kan det bare etableres kulvert. Kulverten skal ha en maks bredde på 5 meter. Det skal etableres minimum 3 meter dypt jordsmonn over kulverten.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

- § 16.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens nordvestside være etablert eller sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 17.1 Før bebyggelse kan tas i bruk, skal alle veier, gater og grønnstruktur og gang-/sykkelvei være opparbeidet. Gatetun, felt fGT1, kan opparbeides i forbindelse med brukstillatelse til hotellet (felt H).
- § 17.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Miljøprogram datert 24.04.2020, dokument 4925462
Illustrasjonsplan, dokument 5063388
Illustrasjon av gateplan og 1. etasje, dokument 5063389
Illustrasjon av gate mellom hotell og nedkjøringsrampe, dokument 5063387
Illustrasjon av hovedinngang sør til kontorbygg, dokument 5063445
Illustrasjon av fondvegg til kontorbygg, dokument 5063468
Beskrivelse av pilotprosjekt for bærekraftig utvikling, dokument 5081557