



Reguleringsplan for Stabekk sentrum

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 2014007
Saksnummer: 15/89884

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert med forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger. Områdereguleringen fastsetter ytre rammer for senere detaljreguleringer.
- § 1.2 Planen skal sikre:
- Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan.
 - Helhetlig gateutforming.
 - Ny bebyggelse med høy tetthet og høy arkitektonisk kvalitet.
 - Allment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
 - At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
 - Gode gang- og sykkelforbindelser med særlig vekt på forbindelser til togstasjonen.
 - Styrket blågrønn struktur.
 - Godt handels- og servicetilbud.
 - Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting, herunder minst 12 kommunale boliger/ omsorgsboliger.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger og til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram for Stabekk sentrum, dokument 3020245.
- § 2.2 Byrom og gangforbindelser skal utformes i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.
- § 2.3 Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.
- § 2.4 Sentrumskvartalene skal være åpne for gjennomgang.
- § 2.5 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.
- § 2.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.
- § 2.7 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Krav om detaljregulering

- § 3.1 Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S13, S14 og S15 som blant annet skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.
- Lommeparker.
- Grad av utnytting.
- Bebyggelsens høyder og utforming, utforming av taklandskap, farge og materialbruk, belysning og skilting.
- Utearealer, lekearealer og forhager.
- Behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.2 Det skal utarbeides detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom, feltene oV1, oF1 – oF9, oT og tverraker #4 og #5, med utgangspunkt i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

Detaljreguleringene skal blant annet konkretisere:

- Utforming av gater, fortau og torg.
- Utforming av bekkeåpning/ overvannshåndtering.
- Plassering og utforming av sykkelarealer.
- Plassering og utforming av møbleringssoner og oppholdsarealer, sykkelparkering, kantparkering for bil og varelevering.
- Hovedtrekk i grøntstruktur langs gate og på torg, som trekker og tregrupper.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene B, S1-S15

Publikumsrettede funksjoner på gateplan

- § 4.1 Det skal være publikumsrettede funksjoner (forretninger, bevertning, kultur) på gateplan i feltene S1-S15 og i bygningene innenfor felt oT.
- § 4.2 Hver virksomhet med fasade mot gate skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

Boligfunksjoner

- § 4.3 Fra og med 3 etasje skal det være boliger innenfor feltene S1-S15.
- § 4.4 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltene B, S1-S15, med hovedvekt på 2- og 3-romsleiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være på inntil 50 m².

Lommeparker

- § 4.5 Innenfor feltene S2, S3, S6, S7, S8, S11 og S14 skal det avsettes små parker/ torg med størrelse minimum 13 % av tomtearealet. For feltene S7, S8 og S11 kan hele eller deler av lommeparkene ligge innenfor tilliggende bestemmelsesområde #4 og #5.
- § 4.6 Lommeparkene skal fungere som møteplasser og være tilgjengelige for allmenheten. Størrelse, funksjon og plassering skal avklares i detaljregulering.
- § 4.7 Lommeparkene skal opparbeides for å bli en god sosial møteplass og oppholdsareal for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, 3842874.

Kvalitetskrav til lommeparker:

- Beliggenhet i umiddelbar tilknytning til Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei.
- Gunstig beliggenhet mht sol.

- Ha vegetasjon i flere sjikt vertikalt.
- Inngå i overvannshåndteringen for området.

Minste uteoppholdsareal for boliger

- § 4.8 Det skal avsettes 20 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m² boligareal. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Inntil 30 % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom.

Felles lekeareal skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan.

Kvalitetskrav til MUA:

- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
- Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal ha tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Felles uteoppholdsarealer på tak skal ha tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Utomhusplan

- § 4.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltene, og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise: Utforming og bruk av oppholdsarealer, lekearealer, nytt og eksisterende terreng, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares, ny vegetasjon, løsning for håndtering av overvann og flomveier, utforming av tilliggende fortausareal, parkering for sykkel og bil, renovasjonsløsning.

Plassering og utforming

- § 4.10 Der ny bebyggelse ligger mot gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense mot fortau.
- § 4.11 Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk.
- § 4.12 Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Utkragede balkonger kan tillates fra og med 3 etasje, med utkraging inntil 1 meter fra fasadeliv/ formålsgrense. Utenpåhengte balkonger tillates ikke mot gater og torg. Balkonger tillates ikke innglasset.
- § 4.13 Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- § 4.14 Leiligheter skal som hovedregel være gjennomgående.
- § 4.15 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være murverk, fortrinnsvis pussede overflater.
- § 4.16 Fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger.

Vannbåren varme

- § 4.17 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Støy og luft

- § 4.18 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.

Krav til avbøtende tiltak skal avklares i detaljregulering, jf. § 3.1, og for støyfølsomt bruksformål kreves at:

- 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.

Parkering for sykkel og bil

§ 4.19 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

<i>Bilparkering pr 100 m² BRA</i>	<i>Beboere/ansatte</i>	<i>Besøk *</i>	<i>Totalt</i>
Bolig	1,0**	0,2	1,2
Forretning			maks 2,0
Kontor	maks 0,3	0,4	maks 0,7
<i>Sykkelparkering pr 100 m² BRA</i>			
Bolig			min 2 plasser
Forretning/ kontor			min 1 plass

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

*Besøks plassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk.

**De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

- For andre bruksformål skal parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering.
- All boligparkering skal ha eget ladepunkt for el-bil.
- Minst 85% av parkeringsplassene for bolig og kontor skal ligge under terreng. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.
- Sykkelparkering for forretning kan være i møbleringssonen i gaten. Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak.
- Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

§ 5.1 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+54 (3 etg) for nordre del av feltet og c+52 (3 etg) for søndre del. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S1

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_1, jf. § 28.

§ 6.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 6.2 Det kan tillates nybygg innenfor viste byggegrenser.

§ 6.3 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+55 (3 etg) og c+49 (1 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 6.4 Nybygg skal utformes slik at eksisterende landhandel bevarer sin posisjon som landemerke på øvre Stabekk.

Sentrumsformål, felt S2

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_3, jf. § 30.

§ 7.1 Kiosken er regulert til bevaring. Bygningen tillates flyttet til felt S5, jf § 32.1.

§ 7.2 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+50 (2 etg) for søndre del og c+53 (3 etg) for nordre del. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 7.3 Detaljregulering for feltet skal ta med felt oV2.

§ 7.4 Parkering for Kulturhuset Stabekk kino skal opparbeides innenfor feltet. Antall parkeringsplasser fastsettes ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S3

- § 8.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+51 (3 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S4

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2 og 4, jf. §§ 29 og 31.

- § 9.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

Sentrumsformål, felt S5

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_2-3, jf. § 29 og 30.

- § 10.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Interiør i Stabekk kino (kinosalen, festsalen og trapperommet) inngår i bevaringen.
- § 10.2 Det kan tillates nybygg innenfor viste byggegrenser. Bebyggelsen skal ha flate tak og volumoppdeling skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokument 3892961. Takflatene trappes ned mot gaten, slik at gesims på nybygget ikke blir høyere enn gesims på Nedre Reberg. Nybyggets totale høyde skal ikke overstige mønet på Nedre Reberg, dvs kote +44. Rekkverk skal trekkes tilbake fra gesims i henhold til prinsipper i illustrasjoner dokument 3892961.
- § 10.3 Det kan tillates boliger i første etasje i eksisterende boligbygg på gnr 15/ bnr 9.
- § 10.4 Kiosken kan flyttes til feltet, jf. §32.1.

Sentrumsformål, felt S6

- § 11.1 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formåls grensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
- § 11.2 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+40 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S7

- § 12.1 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+39 (5 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 12.2 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formåls grensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
- § 12.3 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en tverrakse med grøntområde/ gatetun og bekken skal åpnes. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S8

- § 13.1 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+39 (5 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 13.2 Fasadene skal utformes med en vertikal oppdeling for å gi variasjon mot gaten.
- § 13.3 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en tverrakse med grøntområde/ gatetun og bekken skal åpnes. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S9

- § 14.1 Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.

Sentrumsformål, felt S10

- § 15.1 De to nederste etasjene kan settes av til barnehage.
- § 15.2 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 15.3 MUA (minste uteoppholdsareal) og kvalitetskrav til barnehagens uteområde avklares i detaljregulering.
- § 15.4 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- § 15.5 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S11

- § 16.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 16.2 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
- § 16.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S12

Deler av feltet er regulert til hensynssone landskap H 550, jf. § 27 og hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6, jf. § 31.

- § 17.1 Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
- § 17.2 Østre Stabekk gård er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 17.3 Stabekkehuset er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 17.4 Det skal være minst en gangpassasje gjennom kvartalet, fra Gamle Drammensvei, gjennom bakgården til stasjonsområdet. Passasjene skal være åpne for allmenhetens ferdsel.

Sentrumsformål, felt S13

- § 18.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 18.2 Det kan tillates boliger på gateplan for deler av feltet som ikke vender mot torget felt oT, dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
- § 18.3 Ved detaljregulering av feltet skal muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14 vurderes.

Sentrumsformål, felt S14

- § 19.1 Det etableres konsentrerte småhus mot Nyveien.
- § 19.2 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+33 (3 etg) mot Nyveien og c+36 (4 etasjer) mot jernbanen. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 19.3 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
- § 19.4 Ved detaljregulering av feltet skal muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14 vurderes.

Sentrumsformål, felt S15

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_5, jf. § 31.

- § 20.1 De to villaene er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 20.2 De to verneverdige bygningene kan tillates flyttet innenfor feltet.
- § 20.3 Det skal avsettes minimum 800 m² til offentlig park innenfor feltet.
- § 20.4 Bekken skal åpnes og det skal etableres åpen overvannshåndtering som skal fungere som fordrøyningsløsning og håndtere flomvei.
- § 20.5 Det skal tilrettelegges for gangforbindelse gjennom feltet, koblet til gangveien opp til øvre Stabekk og til stasjonsområdet.
- § 20.6 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 20.7 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formåls grensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.

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

Kjøreveg, felt oV1 og oV2

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

- § 21.1 Det skal utarbeides byggeplan og gjennomføringsplan.

Fortau, felt oF1-oF9

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

- § 22.1 Sykkelfelt langs Gamle Drammensvei inngår i formålet.
- § 22.2 I møbleringssonen skal det etableres vegetasjon, sykkelparkering, sittebenker/ søppelstativ o.l., samt kantparkering/ vareleveringslommer. Møbleringssonen kan inneholde bilparkering og busslommer. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes.
- § 22.3 Det skal utarbeides byggeplan og gjennomføringsplan.
- § 22.4 Langs felt S3 skal fortau opparbeides etter detaljregulering av felt S3.

Torg, felt oT, Stasjonsplassen

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_7, jf. § 31.

- § 23.1 Torget skal opparbeides slik at det blir en god sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.
- § 23.2 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 23.3 Bygningenes bruk skal være forenlig med torgformålet og nærheten til stasjonen, og ha en publikumsrettet funksjon.
- § 23.4 Telefonkiosken er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Bygningen tillates flyttet innenfor feltet.
- § 23.5 Det kan opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.
- § 23.6 Eksisterende store trær skal bevares.
- § 23.7 Det tillates kjøring over torget for drift og vedlikehold av Stabekk stasjonsområde.
- § 23.8 Det kan tillates parkeringsplasser for forretningene innenfor bestemmelsesområde #7. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes. Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

§ 23.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltet og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan for byrom.

Jernbane, felt oJ1

§ 24.1 Stasjonsområdet skal opparbeides slik at det blir en godt egnet sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

§ 24.2 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er tilknyttet bruk og drift av jernbanen, inkludert sykkelhotell. Tiltak skal tilpasses stedets målestokk og skala.

§ 24.3 Det kan opparbeides parkeringsplasser for sykkel og bil innenfor feltet.

Jernbane, felt oJ2

§ 25.1 Det kan tillates innfartsparkering for sykkel og bil med innkjøring fra Kveldsroveien.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turvei, felt oTu

§ 26.1 Det skal etableres snarvei innenfor feltet.

§ 26.2 Det tillates trapper der terrenget er bratt.

§ 26.3 Motorisert ferdsel på turvei tillates ikke, utenom til drift.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Hensyn landskap, felt H550

§ 27.1 Høydedraget med vegetasjon skal bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1

§ 28.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

§ 28.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

§ 28.3 Ved tiltak innenfor feltet skal første etasjes fasade på den verneverdige landhandelen tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie, jf. § 36.1. Dette gjelder dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger. Tilbakeføring skal gjennomføres i samarbeid med rette kulturminnemyndighet.

§ 28.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_2, del av Gamle Drammensvei

§ 29.1 Utbedring og eventuelle nyanlegg skal utføres slik at det tilpasser seg terreng og omgivelser.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_3

§ 30.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

- § 30.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 30.3 Kiosken kan flyttes innenfor bestemmelsesområde #1.
- § 30.4 Ved flytting, vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_4-7

- § 31.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.
- § 31.2 Telefonkiosken kan tillates flyttet til felt oT, i nærheten av stasjonsbygningen.
- § 31.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 31.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 32.1 #1: Kiosken kan tillates flyttet til felt S5, innenfor bestemmelsesområde #1.
- § 32.2 #2: Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal benyttes til atkomst og parkering for gnr 15/ bnr 9 og gnr 15/ bnr 372.
- § 32.3 #3: Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides passasje og torg som skal være tilgjengelig for allmenheten.
- § 32.4 #4: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides gangforbindelse som skal være tilgjengelig for allmenheten.
- § 32.5 #5: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Bekken skal åpnes og det skal etableres åpen overvannshåndtering som skal fungere som fordrøyningsløsning og håndtere flomvei. Området skal være tilgjengelig for allmenheten
- § 32.6 #6: Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres tiltak for å tydeliggjøre tverraksene.
- § 32.7 #7: Innenfor bestemmelsesområdet kan det tillates parkeringsplasser for forretningene.

Rekkefølgebestemmelser

Før detaljregulering

- § 33.1 Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. § 3.2.

Før rammetillatelse gis innenfor planområdet

- § 34.1 Opparbeidelse av offentlige arealer skal være sikret eller igangsatt i henhold til detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom.

Før rammetillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet

- § 35.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.
- § 35.2 Byggeplan og gjennomføringsplan for veg og fortau gjennom Stabekk skal være godkjent av Statens Vegvesen.
- § 35.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeiding av samferdselsanlegg være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor felt S1

- § 36.1 Første etasjes fasade på den verneverdige bygningen skal tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie, jf. § 28.3.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, dokument 4557804

Illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874

Illustrasjoner felt S5, dokument 3892961