



Revidert 04.06.2021

Reguleringsbestemmelser for Gamle Drammensvei 37-39

Reguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39

Reguleringsbestemmelser

reguleringsplaner

PlanID: 2021027

Saksnummer: **21/11730**

Dokument:

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for en bymessig utvikling av planområdet i tråd med områdeplanen for Stabekk sentrum og regionale føringer om tettere byutvikling langs kollektivtraséer i bybåndet. Bebyggelsen skal inneholde boliger og nærsentertjenester innenfor forretninger, servering og tjenesteyting som supplerer tilbudet som finnes på Stabekk idag. Det skal opprettes et attraktivt byrom med vann. Utforming av bygninger, utomhusanlegg og landskap skal ha varige løsninger med endringsmuligheter over tid, god detaljering og materialbruk og tydelige overganger mellom offentlige arealer, felles arealer og private arealer.

Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- tilpasset områdets særpreg med farger og materialbruk
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- god tilpasning til terreng og landskap
- styrket blågrønn struktur gjennom bekkeåpning
- etablering av ny møteplass og steder for rekreasjon/opphold og lek
- etablering av lommepark i tråd med områdeplanen
- åpen overvannshåndtering, herunder med flomveier
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp

2 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 vedlegg 11.

§ 2.2 **Overvann- og flomhåndtering**

2.2.1 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, gjennom åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

- 2.2.2 Overvannshåndteringen skal utformes i tråd med Bærum kommunes VA-norm og veileder for lokal overvannshåndtering i Bærum kommune. Det skal benyttes en klimafaktor på 1,4.
- 2.2.3 Flomvei gjennom området skal etableres/opprettholdes, også i anleggsfasen.
- 2.2.4 Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen. Terrengfallet skal utnyttes for å etablere en avtrappet åpen løsning for bekk og overvann.
- 2.2.5 Nødvendige avskjæringsgrøfter eller annen tilsvarende sikring mot overvannsflokk fra omkringliggende områder, tillates opparbeidet i hele feltet.

§ 2.3 **Mobilitet**

Planområdet skal være bilfritt med unntak av felt SKV1 og SGT1. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie og tilsvarende, samt adkomst til p-anlegg i felt BKB2 og utenfor planområdet, som vist i plankart.

§ 2.4 **Renovasjon**

- 2.4.1 Renovasjonsløsningen for boliger i planområdet skal være nedgravde avfallscontainere. Beholderne skal plasseres slik at behovet for kjøring og rygging ved søppelhenting minimeres.
- 2.4.2 Avfallshåndtering for næringsavfall skal skje innendørs eller som nedgravd løsning. Renovasjonsløsninger skal utarbeides i samsvar med gjeldende veileder eller retningslinjer fra Avfall og gjenvinning i kommunen.

§ 2.5 **Universell utforming**

- 2.5.1 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.
- 2.5.2 For utendørsanlegg med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter, skal grad av universell utforming vurderes og tilpasses konteksten.
- 2.5.3 Alle boliger skal ha trinnfri utgang til felles utearealer på terreng/lokk.

§ 2.6 **Belysning**

- 2.6.1 Gangveier, torg og parkdrag gjennom området skal ha tilstrekkelig ferdselsbelysning. Belysningen skal sikre opplevelsen av trygghet ved at mennesker belyses i full høyde. Unødvendig lysforurensing skal unngås.
- 2.6.2 Belysningen skal være energieffektiv, og lysstyrken skal kunne tilpasses årstid og døgntid.

§ 2.7 **Veiledende dokumenter**

- 2.7.1 Illustrasjonsplan datert 14.05.2022 er retningsgivende for utforming av bygg og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur.
- 2.7.2 Ved motstrid mellom veiledende dokumenter og bestemmelser, gjelder reguleringsbestemmelser og plankart foran de veiledende dokumentene.

§ 2.8 **Dokumentasjonskrav**

2.8.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides for feltene, og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal minimum 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
- renovasjonsløsninger
- belyningsplan
- areal til snøopplag
- kotehøyder ved innganger og overganger til omkringliggende terreng, gangveier med mere

2.8.2 Planteplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for uteområder, skal det sendes inn en planteplan som viser eksisterende og ny beplantning og tilsåing med planteliste.

2.8.3 Miljøprogram

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres hvordan planens miljømål skal ivaretas i videre prosess.

2.8.4 Miljøoppfølgingsplan

Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan iht. krav i miljøprogrammet, som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

2.8.5 Rammeplan for vann, avløp og overvann

Til rammesøknad skal det utarbeides en rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier. I rammeplanen skal minimum følgende dokumenteres at:

- vannmengden som føres gjennom planområdet ikke medfører flomfare for nærliggende bebyggelse og infrastruktur
- området er tilstrekkelig sikret mot overvannsflom både før og etter bekkeåpningen gjennomføres
- flomveier, både interne og eksterne som passerer flomområdet, er tilstrekkelig sikret mot erosjon

2.8.6 Detaljplan for teknisk infrastruktur

Ved første søknad om rammetillatelse for første søknadspårligge tiltak innenfor planområdet, skal det sendes inn en helhetlig detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Denne skal vises sammen med utomhusplan. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

2.8.7 Forurensing i grunnen

Der det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av forurensingen. Ved forurenset grunn skal det foreligge en plan for håndtering av forurensete masser senest til søknad om igangsettingstillatelse. Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensing i anleggsperioden.

2.8.8 Grunnforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for sikring mot steinsprang, både i byggefase og i permanent situasjon.

2.8.9 Skiltplan

Til rammesøknad skal det sendes inn en samlet skiltplan for planområdet.

§ 2.9 **Anleggsperioden**

2.9.1 All riving, trefelling, utsprenging og grunnarbeid for byggverk og anlegg i feltene skal kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinnet.

2.9.2 Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt og naboeiendommer skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

2.9.3 Det tillates ikke ført urensset vann fra byggegrop til resipient eller til offentlig avløpsnett.

2.9.4 Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden i det aktuelle feltet. Planen skal redegjøre for:

- Riggareal, herunder plassering av brakkerigg og kraner, massehåndtering og areal for lagring av masser
- Sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt i planområdet og eventuelle naboeiendommer
- Sikring av myke trafikanter
- Sikring av natur, landskap og grønnstruktur, herunder tilstøtende hager
- Tiltak for sikring av verdifulle naturarealer og objekter (trær)
- Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved massehåndtering og -forflytting
- Oppfølging av aktuelle punkter i miljøoppfølgingsplanen
- Midlertidig flomvei

Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1 **Fellesbestemmelser for angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre andre angitte hovedformål: felt BAA1 – vertikalnivå 1**

3.1.1 Arealbruk

I vertikalnivå 1 tillates det etablert parkeringskjeller, kjøreareal, boder, varelevering, lager, bilverksted og tekniske rom.

Det tillates også andre funksjoner som er direkte knyttet til overliggende virksomheter i vertikalnivå 2.

3.1.2 Grad av utnyttelse

Areal under terreng regnes ikke med i bruksarealet. Det er derfor ikke angitt utnyttelse på plankartet for vertikalnivå 1, ettersom det er under bakkenivå.

3.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålgrensen som vist på plankartet.

Fundamentering og spunting tillates utenfor formålgrensen, med inntil 1 meter, men

innenfor planavgrensningen, der dette er nødvendig.

3.1.4 Høyder

Det tillates kjeller i flere etasjer under bakkenivå.

3.1.5 Utforming

Kjellerarealene skal ha en robust og fleksibel utforming slik at de er egnet for endring av arealbruk over tid.

§ 3.2 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BKB1, BKB2, – vertikalnivå 2**

3.2.1 Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt i plankartet for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m² BRA.

Næringsareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i utnyttelsen. Det tillates ikke mer enn 3000 m² næring totalt innenfor planområdet.

Areal under og delvis under ferdig planert terreng som skal brukes til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper/korridorer, boder, nedkjøringsramper og tekniske rom skal ikke medregnes i bruksarealet.

Frittstående nettstasjon, sykkelhus og sykkelparkering under tak skal ikke medregnes i bruksarealet.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye, innvendige rom eller for åpningene i bestemmelsesområde #1 og #2.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget utenfor byggegrense og formålsgrense fra og med 2. etasje, men maksimalt 1 m fra fasadelivet mot Gamle Drammensvei og torg ST1. Det tillates utkraging på maksimalt 2 m over byggegrense og formålsgrense mot park GP1.

Parkeringsplasser, renovasjonsløsning, sykkelparkering (med og uten overbygg/lukkede sykkelhus), trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense.

3.2.3 Høyder

Tillatte maksimale høyder på bebyggelsen er angitt med kotehøyde på plankartet.

Nødvendige heis- og ventilasjonsoppbygg tillates opp til 1 m over maks kotehøyde.

Disse kan dekke inntil 10% av den totale takflaten.

Det tillates lokal skjerming på takhager som pergola, levegg, espalier, støyskjerming i glass osv på inntil 2,2 m over maks kotehøyde. Disse skal være trukket minst 1 m inn fra gesims.

3.2.4 Tak

Alle tak skal være grønne eller blågrønne.

Det tillates takhager, både private og felles. Takhager skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner.

Det tillates ikke takterrasse på øverste tak i hvert bygningsvolum.

Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

3.2.5 Utforming av bebyggelse

Området skal utformes med variasjon mellom de ulike byggene og delområdene, med utgangspunkt i beskrivelsene i illustrasjonsprosjektet datert 15.06.2022.

Tak, takoppbygg, balkonger og forstøtningsmurer skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk.

Balkonger tillates ikke innglasset. Utenpåhengte balkonger tillates ikke mot gater og torg.

Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialet skal være tegl og/eller puss. Fargebruken skal ta utgangspunkt i jordfarger.

Det skal være publikumsrettede funksjoner på gateplan i felt BKB1 og BKB2. Det skal være innganger til næringslokalene både fra Gamle Drammensvei og fra felt ST1.

Fasaden i første etasje skal oppleves som åpen og inviterende med utstrakt bruk av glass. Førsteetasjen skal ha særlig høy arkitektonisk kvalitet.

Boliginnganger skal markeres tydelig i fasaden, og i hovedsak henvende seg mot Gamle Drammensvei og ST1.

Innganger og nivåer i 1. etasje skal tilpasses nivået til gateplanet langs Gamle Drammensvei. Dette skal dokumenteres i utomhusplanen ved rammetillatelse.

Det tillates ikke forblending eller foliering av vinduene i næringslokalene.

3.2.6 Bokvalitet

Hoveddelen av boligene skal være gjennomgående, eller få lys fra to himmelretninger.

Det skal etableres så få ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst som mulig.

3.2.7 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes 20 m² MUA pr 100 m² bolig-BRA. Minimum 80% av MUA skal være fellesareal. Inntil 30% av fellesarealet kan dekkes av takhager/takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom. Felles lekearealer skal opparbeides innenfor hvert felt og skal ligge på bakkeplan.

Minimum 30% av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 t ved jevndøgn.

Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

Uteoppholdsarealer på lokk skal ha tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.

Felles uteoppholdsarealer på tak skal ha tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Utearealene skal ha høy visuell og bruksmessig kvalitet, og skal opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

Overgangen mellom privat sone på terreng (inngangspartier, hager og markterrasser) fellesarealer (utearealer, gatetun og gangsoner) skal utformes slik at det blir et tydelig skille mellom arealene. Dette kan gjøres for eksempel med beplantning, regnbed/overvannstiltak, eller ulik materialbruk.

Oppholdssonene skal ha nødvendig sol-, støy- og vindavskjerming.

3.2.8 Leilighetsfordeling

Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltene, med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være under 50 m².

3.2.9 Avkjørsler og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller

Avkjørsler til planområdet er angitt med pil i plankartet. Avkjørslene må ikke opparbeides hvis de ikke er formålstjenlige.

Kjørbart areal, herunder avkjørsler, nedkjøringsramper og areal avsatt til renovasjon og varelevering, skal utformes slik at det er trafiksikkert, oppleves trygt og oversiktlig for alle trafikantgrupper.

Adkomst til parkeringsplass foran Gamle Drammensvei 35 gjennom planområdet skal sikres videreført.

3.2.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres innenfor feltet.

Nettstasjonen skal utformes som del av det arkitektoniske uttrykket for området.

Nettstasjon kan etableres som rom i bygg. Rommet skal være iht. Elvias gjeldende krav til nettstasjon.

3.2.11 Parkering for sykkel og bil

Parkering skal opparbeides iht. denne tabellen:

Parkering pr 100 m2 BRA	Beboere/ansatte	Besøk	Totalt bil	Sykkel
Bolig	Maks 1,0	0,2	Maks 1,2	Min. 2,0
Forretning			Maks 2,5	Min. 1,0
Kontor	Maks 0,3	0,4	Maks 0,7	

All boligparkering skal ha eget ladepunkt for el-bil.

Minst 85% av parkeringsplassene for bolig og kontor skal ligge under terreng.

Parkeringsplasser for forretning skal ligge i et offentlig tilgjengelig p-hus.

Besøksparkering til bolig forutsettes integrert i det offentlig tilgjengelige parkeringsarealet.

Sykkelparkering for forretning tillates etablert i møbleringssone i gate og ST1.

Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligens innganger og lett tilgjengelig.

Sykkelparkering for bolig tillates også etablert under terreng. Minst 60% av plassene skal være under tak.

3.2.12 Støy

Støy skal behandles iht veileder T-1442/21.

Alle boenheter skal ha støynivå $L_{den} \leq 70$ dB fra vei og $L_{den} \leq 73$ dB fra jernbane.

Alle boenheter skal ha tilgang på stille side eller dempet fasade, der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB fra vegtrafikk og $L_{den} \leq 58$ dB og $L_{5AF} \leq 75$ dB fra jernbane.

Minst 50% av oppholds- og soverom, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender mot dempet fasade.

Minst 60% av boenhetene skal ha stille side.

Alle boenheter skal ha enkel tilgang til egnede, private eller felles private uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2021. Stille del av uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB fra vegtrafikk og $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane.

3.2.13 Energi

Planområdet skal kobles til fjernvarmenettet i området.

3.2.14 Skilting

Skilting av næringslokalene skal være en integrert del av byggenes arkitektur. Skiltplan skal sendes inn til søknad om rammesøknad.

§ 3.3 **Kombinert bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning, felt BKB1**

3.3.1 Arealbruk

Innenfor feltet tillates det etablert frittstående blokkbebyggelse med bolig på en felles sokkel, med tilhørende gangveier, boder og uteoppholdsarealer, både private og felles. Renovasjonsløsning og sykkelskur tillates etablert utenfor byggegrense.

Det skal etableres næring/utadrettet virksomhet i første etasje/sokkel, og boliger fra 2. etasje og oppover. Næringslokaler tillates også i areal under terreng der terrenget stiger.

Fellesarealer som selskapslokale, felleskjøkken, verksted for beboerne mm. tillates innenfor formålet.

Fasade mot Gamle Drammensvei skal plasseres i byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, skal bygget plasseres i formålsgrensen.

3.3.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen langs gaten skal fremstå som to bygg. Byggene i feltet skal være forskjellige, men ha en fasadeutforming, materialbruk og detaljering som gjør at byggene fremstår i sammenheng.

Balkonger skal fremstå som en helhetlig del av bygningens uttrykk og videreføre fasadens materialitet og utforming. Balkonger skal ikke krage mer enn 2 m ut over byggegrense.

3.3.3 Utforming av uterom

Det skal opparbeides en sømløs forbindelse mot Gamle Drammensvei 41 med felles uteareal og trapp. Arealet frem til eksisterende støttemur i formålsgrensen mot Gamle Drammensvei 41 fylles opp.

Det tillates ikke åpen fjellskjæring på mer enn 3 m høyde i feltet, eller forstøtningsmurer på mer enn 4m høyde.

§ 3.4 **Kombinert bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning, felt BKB2**

3.4.1 Arealbruk

Innenfor feltet tillates det etablert kvartalsmessig blokkbebyggelse på en felles sokkel, med tilhørende gangveier, boder og uteoppholdsarealer, både private og felles.

Sykkelskur tillates etablert utenfor byggegrense.

Det skal etableres næring/utadrettet virksomhet i første etasje, og boliger fra annen etasje og oppover. Næringslokaler tillates også i areal under terreng der terrenget stiger.

Fellesarealer som selskapslokale, felleskjøkken, verksted for beboerne ol. tillates innenfor formålet.

Fasade mot Gamle Drammensvei skal plasseres i byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, skal bygget plasseres i formålsgrensen.

3.4.2 Utforming av bebyggelsen

Byggene i feltet skal være forskjellige med ha en fasadeutforming og materialbruk som viser at de er i slekt med hverandre.

Balkonger skal fremstå som en helhetlig del av bygningens uttrykk.

3.4.3 Utforming av uterom

Terrenget rundt bebyggelsen skal sikre trinnfri overgang til nivået for øvre parkeringsplass i Gamle Drammensvei 35.

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

§ 4.1 **Kjøreveg, felt f_SKV1**

Innenfor feltet tillates kjøreveg til parkeringskjeller, varelevering til dagligvareforretning og nedgravd renovasjonsløsning.

Kjøreveg skal tilpasses terreng.

Gangareal til boliginnganger sikres tilstrekkelig og markeres i dekket.

§ 4.2 **Torg, felt ST1**

4.2.1 Bruk

Innenfor feltet tillates etablering av torg med belegning og tilhørende grønnstruktur. På torget tillates det møblering for å bygge opp om torgfunksjonen, for eksempel benker, uteservering, kunst/skulpturer, lyskunst, sykkelparkering og lekeapparater. Bruken skal være variert. Møbleringssoner for uteservering skal være definert til rammesøknad. Luftetårn til parkeringskjeller tillates innenfor feltet.

4.2.2 Materialbruk

Torget skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Hvis tilstøtende del av Gamle Drammensvei oppføres med et annet materiale enn asfalt, skal materialbruken i gaten videreføres på torget så det oppleves som ett sammenhengende rom.

4.2.3 Bekkeåpning

Bekken som åpnes i felt GP1 skal videreføres over torget og ned i kulvert syd i feltet.

4.2.4 Belysning

Belysningen på torget skal ses i sammenheng med belysningen i tilstøtende offentlige rom.

4.2.5 Varelevering

Det tillates varelevering på torget.

§ 4.3 **Gatetun, felt SGT1**

Innenfor feltet tillates etablering av kjøreadkomst til parkeringskjeller, 3 gjesteplasser, nedgravd avfallsløsning for beboere i både BKB1 og Gamle Drammensvei 41, vegetasjon og soner for opphold og/eller uteservering.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 **Park, felt GP1**

5.1.1 Bekkeåpning

Det skal gjennomføres bekkeåpning innenfor planområdet, for deler eller hele av vannføringen i nedgravd bekk.

Utformingen av bekkens sidearealer skal være stedstilpasset. Naturlige kantsoner skal etableres. Det kan tillates enkle klopper, murer og andre elementer.

Bekken vil fungere som flomvei for vann fra omkringliggende områder og det skal tas høyde for den totale vannføringen ved dimensjonering av bekkeløpet.

5.1.2 Beplantning

Området skal beplantes med variert vegetasjon, med utgangspunkt i områdets historie som gartneri. Vegetasjonen skal være i ulike høyde- og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold.

5.1.3 Materialitet og bruk

Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av varige og holdbare materialer. Luftetårn til parkeringskjeller tillates innenfor feltet.

5.1.4 Utsiktspunkt

Det skal etableres et utsiktspunkt i forbindelse med utløp av bekken.

5.1.5 Tursti

Det kan tillates tursti til Øvre Stabekk innenfor området, med grusdekke og bredde inn til 2 m. Turstien skal følge eksisterende terreng. Turstien må ikke opprettes hvis den ikke er formålstjenlig.

5.1.6 Terrengbehandling

Terreng skal stige gradvis for å møte eksisterende terreng nord for planområdet. Det tillates ikke frittstående støttemurer over 2,5 m.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 **Bestemmelsesområde #1 og #2**

Det skal opprettes en åpning gjennom bygningsmassen på minst 6 m bredde innenfor hver av bestemmelsesområdene. Åpningen kan overbygges fra og med 4. etasje. Åpningene skal utformes som en del av det felles utearealet og inngå i utomhusplanen. Forbindelsen skal være offentlig tilgjengelig. Fasadene i åpningene skal utformes i tråd med det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

8 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 **Før rammetillatelse gis**

7.1.1 Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført før første rammetillatelse gis.

7.1.2 Adkomst og plassering av nedgravd avfallsløsning skal sikres med tinglysning.

7.1.3 Rett til bruk av felles garasjeanlegg, felles uteoppholdsarealer og andre fellesfunksjoner innen planområde skal sikres med tinglysning.

7.1.4 Undersøkelser av forurensing i grunnen skal være gjennomført.

7.1.5 Undersøkelser av naturmangfold i området og utarbeidelse av tiltaksplan for dette skal være gjennomført.

7.1.6 En helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet skal sendes inn ved første søknad om rammetillatelse. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse innenfor området. Planen skal minimum vise hvordan følgende løses: strømforsyning (herunder nettstasjon), avfallshåndtering, vannforsyning, avløp, uttak for brannslukking, håndtering av overvann.

7.1.7 Rammeplan for vann, avløp og overvann skal sendes inn ved første søknad om rammetillatelse.

§ 7.2 **Før igangsettingstillatelse gis**

7.2.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.

7.2.2 Byggeplan og gjennomføringsplan for veg og fortau gjennom Stabekk skal være godkjent av Statens vegvesen.

- 7.2.3 Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- 7.2.4 Det skal foreligge en plan som viser hvordan forurensede masser skal håndteres. Planen skal inkludere opplegg for grunnundersøkelser av forurenset grunn og samsvare med de til enhver tid gjeldende krav fra myndighetene.
- 7.2.5 Det skal foreligge en plan for sikring mot steinsprang, både i byggefase og i permanent situasjon.

§ 7.3 Før bebyggelse kan tas i bruk

- 7.3.1 Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- 7.3.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse til boenheter i området, skal følgende være opparbeidet:
- felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Hvis bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealene være ferdige senest 1. juni påfølgende vår.
 - eventuelt nødvendige avbøtende tiltak mot støy
 - renovasjonsløsning
 - adkomst og oppstillingsplass for brannbil med godkjent skilting
- 7.3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse til næringslokaler i området, skal følgende være opparbeidet:
- adkomstvei, godkjent varelevering og parkeringsløsning
 - renovasjonsløsning for næring
- 7.3.4 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal felt GP1 og ST1 være ferdigstilt. Hvis bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal park og torg være ferdige senest 1. juni påfølgende vår.
- 7.3.5 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal flomvei være ferdig opparbeidet, jf. illustrasjon dokument.