

# BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR FOSSUM

PLANID 2012012

Dokument 423 03 06

## 1. HENSIKT

### §1.1 Hensikt

Hensikten med områdereguleringen med detaljregulering av vegformål er å tilrettelegge for transformasjon av dagens næringsområde til et nytt boligområde, et lokalsenter, offentlige og private tjenestetilbud – skole, **barnehager**, bo- og behandlingssenter og idrettsanlegg. Planen skal videre tilrettelegge for god kollektivbetjening av området, utvidelse av gang- og sykkelvei langs Fossumveien og rundkjøring i krysset Fossumveien/Griniveien. Viktige kulturmiljøer og naturområder skal bevares og integreres i det nye utbyggingsområdet.

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### §2.1 Miljø

Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et trygt og godt sosialt miljø som stimulerer til livsutfoldelse for alle brukergrupper.

De ubebygde delene av planområdet skal være åpne for allmennhetens ferdsel.

Miljøoppfølgingsprogrammet for Fossum, datert mai 2014, skal ved første detaljregulering revideres og følge planbehandlingen slik at gjeldende klimastrategi for Bærum følges opp på det aktuelle tidspunktet.

Ved første detaljregulering skal det foreligge en mobilitetsplan. Hensikten er å utrede tiltak som bidrar til at flere sykler, går eller reiser kollektivt fremfor personbiltransport.

Detaljreguleringer skal lages etter de krav om miljøstandard, formgivning/variasjon, bredde i boligtilbud/boligform, trafikk/mobilitetsløsninger med videre som foreligger på det tidspunktet detaljregulering fremmes.

Opprydning og håndtering av eventuelle forurensede masser i felt B3, B4 og L2:

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensing i grunnen er fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 28-1, og pålagt opprydning må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensinger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeiderne kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydning, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

Massehåndteringsplan, datert 27.3.2014, skal i hovedsak følges.

Prinsipp for nytt terreng skal følges. Detaljregulering skal vise detaljert koteplan for nytt terreng, jf. § 2.7.

Ny bebyggelses gulvplan for oppholdsrom skal ikke ligge under cote +147,5 som er vannstanden for 200 års flom med en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Energiløsningene skal være klimavennlige, effektive og fremtidsrettede.

Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.

Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase av Fossum-utbyggingen gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

## **§2.2 Renovasjon**

Det skal legges opp til en miljøvennlig avfallshåndtering som reduserer transport og støy i form av nedgravde dypoppsamlere.

Det kan kreves etablering av returpunkt for glass- og metallemballasje.

## **§2.3 Overvannshåndtering**

Alt overvann skal håndteres lokalt. Det skal benyttes åpne løsninger for overvannshåndtering.

Alternativ løsning kan tillates ved kryssing av veier og plasser.

Overvannshåndteringen skal utformes på en slik måte at den bidrar positivt til nærmiljøet og gir muligheter for økt naturmangfold.

## **§2.4 Teknisk infrastruktur**

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs gang og sykkelveier og /eller kjøreveier.

Vann- og avløpsnettet i planområdet skal planlegges og bygges i samråd med Bærum kommunes VA-avdeling.

Det skal bygges ny pumpestasjon i felt P. Utslipp fra avløpspumpestasjon til Bogstadvannet eller Lysakerelven tillates ikke.

## **§2.5 Vegetasjon**

Det skal tas særlig hensyn til valg av beplantning i friområdene og i naturområdene slik at det ikke oppstår konflikt med eksisterende arter.

Det skal følges standarder for graving og håndtering av masser som er infisert av fremmede arter. Masser som tilføres utenfra skal være rene.

Dyrkbar jord som blir berørt skal tas vare på for å kunne benyttes på andre matproduserende arealer.

## **§2.6 Anleggsperioden**

Ved videre planlegging og utbygging av Fossum området skal det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442), vibrasjoner og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafiksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Anleggsplanen skal leveres sammen med rammesøknad for bygg/anlegg/utomhusarealer.

Anleggsplanen skal:

- Vise plassering og arealbehov for riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser og evt. boligbrakker med adkomst og parkering.
- Vise kjøremønstre for anleggstrafikk og hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder fremkommelighe for busstrafikken.
- Vise plassering og sikringstiltak for bevaringsverdig terreng og vegetasjon i anleggsfasen.
- Redegjøre for hvordan støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn skal håndteres med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Redegjøre for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger.
- Forurenset vann tillates ikke ført inn i kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

## **§2.7 Plankrav**

### **§ 2.7.1 Detaljregulering**

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner for følgende felter: B1-7, BFT, BH1-2, A, I1-2 og oS.

Oppstart første detaljregulering av feltene B1-7, BFT og BH1-2 kan igangsettes når kommunestyret tillater det.

Ved detaljregulering skal følgende foreligge:

- Detaljering av målene i miljøoppfølgingsprogrammet.
- Estetisk redegjørelse. Det skal legges spesielt vekt på fjernvirkning, landskapstilpasning og samspill mellom de ulike feltene.
- Redegjørelse for løsningene for energiforsyning ift MOP.
- Redegjørelse for opparbeidelse av vannledningsnett som sikrer hele planområdet tosidig vannforsyning og tilstrekkelige vannmengder for å møte brannvannsforskriften.
- Redegjørelse for opparbeidelse av avløpsnett med nødvendige ledningsdimensjoner.
- Redegjørelse for avfallshåndtering
- Redegjørelse for BGF faktor
- Redegjørelse for hydrauliske forhold, stabilitet/erosjon, flomforhold mm ved bekkeløp som skal gjenåpnes.
- Massehåndteringsplan for gjeldende felt.
- Registrering og redegjørelse for håndtering av eventuelle fremmede arter
- Utomhusplan for det aktuelle feltet og friområdet jf. § 5.2 og/eller strøkslekeplasser jf. § 3.2 og/eller bekkene FV1-2 jf. § 6 som skal opparbeides/gjenåpnes samtidig jf. rekkefølgebestemmelser § 8.2.
- Plan for anleggsfasen jf. § 2.6

- En trafikal vurdering av behovet for utvidet kollektivfelt i Fossumveien. Bussene skal ikke stå i bilkø.

Detaljreguleringen ved plankart og bestemmelser skal vise:

- Boligtypefordeling i felt med boliger.
- Byggegrenser og byggehøyder.
- Utnyttelse BRA for felt oS, BH1-2 og A
- Hvordan avkjørsler i området utformes.
- Parkeringsløsning
- Plassering og utforming av felles og private uterom, adkomstveier og parkeringsløsninger på bakken.
- Gang og sykkelveier.
- Viktige vegetasjonselementer, fremtredende terrengformasjoner, naturområder og blågrønnstruktur.
- Turveier innenfor feltene og hvordan disse skal knytte seg til overordnede turveier og gang- og sykkelveier
- Tregrupper og annen vegetasjon innenfor B1 og B2 som skal bevares, jfr. § 3.1.3.
- Hvordan overvannshåndtering fra boligene del av B5 og B7 skal løses i åpen overvannsføring og knyttes til bekken oFV2, jfr. § 2.1 pkt 7 og §3.1.3
- Hvordan overvannshåndtering fra boligene i deler av B3-5 og B6 skal løses i åpen overvannsføring og knyttes til overvannsbekken langs grønndraget F2, jfr. § 2.1 pkt. 2.1 pkt 7, § 3.1.3 og § 5.2.
- Detaljert koteplan for nytt terreng.
- Plassering av turveier i N1 jf. § 5.1, F1, F2, F4, F5 jf. § 5.2, L1 jf. § 3.2 og oS jf. § 3.5.
- Plassering av nedgravde beholdere for avfall og eventuelt returpunkt for glass- og metallemballasje.

Utomhusplan for B1-7, BFT, BH1-2, A, I1-2, oS, L1-4, fF1-6, Torg skal vise:

- Terrengutforming illustrert ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser eksisterende terreng (heltrukne koter) og framtidig terreng (stiplede koter)
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, trapper, samt ved topp/ bunn av mur
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Ny vegetasjon og plassering
- Materialbruk
- Ev. murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, støyskjermer/støyvoller
- Sykkelparkering
- Tilrettelegging med hensyn til universell utforming
- Håndtering av overflatevann.
- Utforming av bekkeløp som skal gjenåpnes
- Avfallshåndtering
- Områder for snøopplag
- Belysning

### § 2.7.2 Byggesaksbehandling

Det stilles krav om byggesøknad for alle felt med offentlige veianlegg oK1-8 Byggesøknad skal vise utforming av anleggene, herunder høyder, tverr- og lengdeprofiler, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, traséer for vann og avløp, mm. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene.

Som vedlegg til byggesøknad skal det der det er relevant foreligge:

- Plan for anleggsfasen, jf. §2.6.
- Oppdatert miljøoppfølgingsplan,
- Målsatte detaljtegninger av støyskjermingstiltak.
- Utomhusplan.

### §2.8 Beregning av grad av utnyttelse

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

I rom som strekker seg over flere plan, skal kun bruksarealet av grunnplanet, samt eventuelle broer, mesaniner e.l. tas med. I boligområdene skal overdekket balkongareal / uteareal som overstiger 10 m<sup>2</sup> pr leilighet regnes med i tillatt bruksareal.

Parkering på terreng for bil og sykkel medregnes ikke i tillatt bruksareal. Parkering på terreng for bil tillates ikke overbygget. Parkeringsareal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i tillatt bruksareal.

### §2.9 Parkering

Parkering skal etableres i henhold til tabellen under. Gateparkering ut over besøksparkering/ korttid tillates ikke.

Normen for bilparkering er maksimum, mens normen for sykkel er minimum. Ved mulighet for sambruk av parkering kan det totale antallet parkeringsplasser for bil og sykkel reduseres.

<b>P norm</b>		
Krav til p.plass pr. 100 m <sup>2</sup> BRA (grunnkrav – gjelder der ikke annen benevning er benyttet)	Bil	Sykkel
Boliger	1,0	3
I reguleringsplan kan p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	inntil	
Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år)	20%	
Avstand p-anlegg er lenger enn 200 m fra hovedinngang	5%	

Etablering av forpliktende mobilitetsprogram med varighet min 5 år	5%	
Skole	0,2	10 pr. årsverk
Barnehage	0,4	0,1 pr. barn
Bo- og behandlingssenter	0,3 pr. seng	0,2 pr. seng
Forretning/tjenesteyting	2	1
Beverting	0,1 pr. sitteplass	0,2 pr. sitteplass
Idrett	Fastsettes i detaljregulering	Fastsettes i detaljregulering

Gateparkering ut over besøksparkering/korttid tillates ikke. Maksimum 15 % av parkeringsplassene kan etableres på terreng.

Minst 5 % av plassene skal tilrettelegges for forflyttingshemmede.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for eget ladepunkt for el-bil. Det skal legges til rette for ladepunkter for el-sykkel.

Bideling/bilpool skal vurderes i detaljreguleringsplaner slik at p-plasser for bideling sikres.

Sykkelparkering skal plasseres lett tilgjengelig, nær inngang og under tak.

### § 2.10 Bussholdeplasser

Gangsystemet innad i boligfeltene skal utformes på en slik måte at de gir kort og direkte adkomst til bussholdeplassene.

75 % av boligene skal ha maksimal gangavstand på 250 meter til nærmeste bussholdeplass.

Det skal etableres minimum 4 bussholdeplasser innenfor planområdet.

### §2.11 Nettstasjoner

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner.

### §2.12 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter Plan og bygningsloven, jfr. T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen. Ved detaljregulering/byggesaksbehandlingen skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt med støyskjermingstiltak.

Tiltakene langs oK1 (Fossumveien) skal være utført før anleggsarbeid i planområdet nord for Ankerveien starter. Tiltakene langs oK2-8 skal være utført før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor det aktuelle feltet.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Støygjerde tillates ikke langs oK2-8.

## **§2.13 Kulturminner**

Bestemmelsesområdene id. 171102, 171026 og 171104 er automatisk fredete kulturminner som er markert i plankartet. De kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning.

## **§3.1 BOLIGBEBYGGELSE, FELT B1-B7**

### **§ 3.1.1 Bruk**

Arealene skal benyttes til boligformål og tilhørende fellesfunksjoner.

Det skal maksimalt etableres 2000 boliger innenfor feltene B1-7. Av disse boligene skal minst 20 % av boligene være fra 40-60 m<sup>2</sup> boligareal. Første detaljreguleringsplan skal omfatte minimum 500 boliger.

### **§ 3.1.2 Adkomst for bil**

Prinsipp for kjøreadkomst til hvert felt er markert med pil på plankartet. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

### **§ 3.1.3 Utforming av bebyggelse**

Bebyggelsen innen hvert felt skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at feltet fremstår med et helhetlig preg. *Bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming med variasjon i uttrykk, høyder, typologi og bebyggelsesmønster.* Det skal legges spesielt vekt på fjernvirkning, landskapstilpasning, identitet og samspill mellom de ulike feltene.

I feltene B1 og B2 skal det legges særlig vekt på materialbruk og fargebruk som gir en harmonisk overgang mot marka.

I feltene B1 og B2 skal det bevares noen eksisterende enkeltrær/tre grupper innenfor boligfeltene slik at vegetasjonen får en glidende overgang fra marka og ut til boligfeltene. Svaberg i området B1 slik det er avgrenset med byggegrense skal bevares.

I felt B4 skal bebyggelsesstrukturen ivareta siktlinjer og gangforbindelser mot Bogstadvannet.

Bebyggelsen skal trappes ned mot Bogstadvannet i B4 slik at laveste bebyggelse plasseres mot friområdet ff1.

Det skal opparbeides åpen overvannsføring gjennom del av B5 og B7 som knyttes til bekken FV2. Overvannet fra deler av B3-5 og B6 skal føres til åpen overvannsføring langs ff2 (grønndraget).

### **§ 3.1.4. Krav til den enkelte bolig**

Boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst tillates ikke. Alle leiligheter, med unntak av hybler, skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse.

### **§ 3.1.5 Boligtyper, bruksareal og bygningshøyder**

Det skal vektlegges varierte boligtyper og – størrelser. *Herunder småhusbebyggelse, rekke- og kjedehus inntil 5 etasjer.*

Felt	Utnyttingsgrad	
	Maksimal BRA m2	Maksimal høyde i meter over gjennomsnittlig planert terreng med maksimalt etasjeantall i parentes
<b>B1</b>	28.200	16 (5)
<b>B2</b>	10.700	16 (5)
<b>B3</b>	35.500	16 (5)
<b>B4</b>	41.800	16 (5)
<b>B5</b>	46.400	16 (5)
<b>B6</b>	7.600	16 (5).18 (5) for bygg mot felt Torg
<b>B7</b>	20.000	16 (5)

I felt B6 skal det opparbeides inntil 500 m2 BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i første etasje mot område avsatt til torg, innenfor tillat BRA på 7.600m2.

### § 3.1.6 Felles uteoppholdsareal og lekearealer

Det skal avsettes minimum 50 m2 MUA pr 100m2 BRA. For småhusbebyggelse, rekke og kjedehus inntil 2 etasjer, skal det avsettes minimum 175 m2 MUA per boenhet.

Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Minimum 15 m2 pr boenhet opparbeides til lekeareal. Lekearealer opparbeides som lekeplasser ved inngangene og som nærlekeplasser innenfor boligfeltene. Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Strøkslekeplasser opparbeides i områdene L1-4 og i området oS/l 1-2.

Lekeplasser og uteareal skal utformes slik at de gir et bredt tilbud til barn og unge i alle aldre.

### § 3.2 LEKEPLASSER L1-4

I feltene L1-4 skal det opparbeides strøkslekeplasser for boligfeltene B1-7 og BFT som skal være tilgjengelige for allmenheten.

Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Arealene skal utvikles med særlig tanke på skolebarnas aktivitetsbehov.

Arealene skal ha grønt preg.

Noen større eksisterende trær og terreng skal innpasses i lekearealet i felt L4.

Lekeklassene L1 og L4 skal opparbeides som naturlekeplasser der vegetasjon og terreng skal være en naturlig og aktiv del av lekeplassenes innhold.

Det skal opparbeides turvei gjennom felt L1 mellom friområde fF4 og fortau langs oK4.

### **§ 3.3 KOMBINERT FORMÅL- BOLIG/FORRETNING/TJENESTEYTING - FELT BFT**

Et lokalsenter med dagligvarebutikk og tjenesteyting skal opparbeides med maksimal BRA på 2500 m<sup>2</sup>.

Arealene fra 2. etasje og oppover skal benyttes til bolig med maksimal BRA på 5000 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

I tillegg skal det opparbeides torg og parkering.

### **§ 3.4 KOMBINERT FORMÅL- BOLIG/ TJENESTEYTING OMRÅDER BT 1-4**

Eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet rundt skal bevares.

Eksisterende bebyggelse kan benyttes til boliger og tjenesteyting herunder fellesfunksjoner, bevertning, kulturtilbud eller lignende. Bruken skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

BT4 kan brukes til formål tillatt på område oS, I1-2, kultur, fellesskapsfunksjoner og lignende. Bruken skal tilpasses bygningens bevaringsverdi.

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende / opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng, eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og utforming som originalt.

### **§ 3.5 KOMBINERT FORMÅL – SKOLE /BARNEHAGE – OMRÅDE oS**

Området oS skal benyttes til skole, barnehage og flerbrukshall. Maksimal tillatt høyde for bebyggelse er 16 meter over planert terreng (4 etasjer).

Utnyttelse (BRA) for skole, flerbrukshall og barnehage skal avklares i detaljreguleringen.

Det kan legges opp til at deler av skolearealet kan brukes til parkering utenom skoletid.

Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele området oS.

Utearealer skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

### **§ 3.6 BARNEHAGER - FELT BH1-2**

Områdene skal benyttes til barnehage.

Maksimal tillatt høyde er 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer).

Eksisterende bevaringsverdig uthus i område BH2 skal brukes til barnehageformål. Uthus skal integreres i barnehagemiljøet.

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende / opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng, eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og utforming som originalt.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

### **§ 3.7 OFFENTLIG TJENESTEYTING - FELT A**

Felt A skal benyttes til tjenesteyting, herunder bo- og behandlingssenter med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt høyde er 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng (5 etasjer) mot felt BFT og oK2 og maksimalt 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer) mot sør og øst.

### **§ 3.8 IDRETTSANLEGG – FELT I 1-2**

Av idrettsformål kan det opparbeides kunstgressbane, aktivitetsslette, rulleskiløype, arealer for friidrett/skistadion, ridesti og eventuelt andre idrettsanlegg og idrettsbygg.

Utfartsparkering for bruk av marka skal lokaliseres innenfor feltet i sambruk med parkering for idrett.

Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele område I 1-2.

I område avsatt til hensynssone – bevaring av landskap og naturmiljø skal det ikke tillates inngrep som kan forringe landskapet eller naturmiljø. Skjøtsel og ev. tiltak i området skal avklares med Bærum kommune.

Innenfor område avsatt til hensynssone tillates utvidelse av lysløyper, hoppbakker og skileikområdet tilpasset landskapet og naturmiljø.

Det skal etableres turvei mellom turveien T5 og Ankerveien.

Nyere tids kulturminne – steinbrudd lokalitet ID 171496 er vist på plankartet og skal bevares.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG**

### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur. Det skal opparbeides bussholdeplasser på veistrekning oK1-2. Bussholdeplasser kan anlegges i veibanen på veistrekning oK3-6 jf. §2.10. Leskur kan plasseres i grøntrabatt, jf. § 4.4.

### **§ 4.2 Torg**

Torget skal utformes med fast dekke, benker og eventuell beplantning. Utforming og materialer skal være av høy kvalitet. Arealet kan benyttes til utendørs servering for bevertning innenfor felt B6.

### **§ 4.3 Fossum veien/Grini veien, oK1**

Fossumveien og Griniveien skal opparbeides slik det er vist på plankartet.

Gang- og sykkelvei langs Fossumveien (oGS1-5) skal opparbeides med en bredde på 4m.

Det skal opparbeides støyskjerm langs Fossum veien slik det er vist på plankartet.

I tillegg må det opparbeides lokale støyskjermingstiltak på enkelte hus slik at støynivået for alle eksisterende boliger tilfredsstiller kravene fra Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. T-1442.

### **§ 4.4 Kjøreveier oK2-8**

Veiene skal opparbeides slik det er vist på plankartet.

Steder der gang- og sykkel- og turveiene krysser veien oK2-6 skal sikres særskilt.

Ved utforming av veien oK3 og oK5 skal strekninger hvor veiene krysser grønndrag ff2 markeres.

Langs vei oK2 skal eksisterende trekker beholdes, ev. erstattes og/eller suppleres. Langs veien oK3 skal det etableres soner med trær.

Veiene oK2 skal opparbeides med en samlet bredde på 27m – kjørebane på 6.5m, grøntrabatt på 6m inklusiv busslomme, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på begge sider.

Utforming av oK2 må tilpasses eksisterende trær og etablering av separat venstresvingefelt mot oK5.

Veiene oK3 skal opparbeides med en samlet bredde på 21m – kjørebane på 6.5m, grøntrabatt på 3m, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på begge sider.

Veiene oK4 skal opparbeides med en samlet bredde på 16.5m – kjørebane på 6.5m, fortau på 2.75m og grøntrabatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

Veiene oK5-6 skal opparbeides med samlet bredde på 18.75m – kjørebane på 6.5m, fortau på 2.75m og snøopplag på 2.25m på en side og grøntrabatt på 3m, gang- og sykkelvei på 3.25m og snøopplag på 1m på andre siden.

Vei oK5 opparbeides med gang- og sykkelvei mot område oS og vei oK6 opparbeides med gang- og sykkelvei mot øst og fortau mot vest.

Veien oK7 skal opparbeides med en samlet bredde på 15.5m – kjørebane på 5.5m, fortau på 2.75m og grøntribatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

Veien oK8 skal opparbeides med en samlet bredde på 12.75m – kjørebane på 5.5m, fortau på 2.75m på en side og grøntribatt/snøopplag 2.25m på begge sider.

#### **§4.5 Offentlig gang og sykkelvei oGS6- Ankerveien**

Ankerveien bevares slik den er i dag. Ankerveien innenfor planområdet skal fungere som gang- og sykkelvei. Veien skal ha tillatt kjøring for buss på strekninger vest for oK6. Ankerveien kan benyttes som driftsveg for jord- og skogsvirksomhet.

#### **§ 4.6 Gang- og sykkelveiene oGS7-9**

Gang- og sykkelveiene oGS7-9 skal være kjørbare og opparbeides med samlet bredde på 8 meter. Gang- og sykkelveien oGS9 skal være adkomstvei til husmannsplassene og eiendommer nord for planområdet og driftsveg for skogsvirksomhet. oGS8 skal være adkomstvei til feltene BT1 og BT2. oGS7 skal være adkomstvei til felt BT3.

### **§5 GRØNNSTRUKTUR, NATUROMRÅDER N1-5, FRIOMRÅDER ff1-6 og TURVEIER T1-5**

#### **§ 5.1 Naturområder N 1-5**

Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i området. Skjøtsel og ev. tiltak i området skal avklares med Bærum kommune.

Naturområder N2-3 skal bevares som et varierende vegetasjonsområde.

Naturområder N4-5 rundt gamle arbeiderboliger, bestående av enkeltstående store trær med engvegetasjon under, skal bevares. Områdene skal skjøttes etter prinsippene for slåttemark.

I naturområde N1 skal det anlegges turvei langs bekken FV1.

Pumpestasjon i felt P skal ha kjøreadkomst via veien oK7 og turveien T1.

#### **§5.2 Friområder ff1-6**

Friområder skal være felles for boliger i feltene B1-7og BFT.

Friområder skal være åpne for allmenheten.

I området ff1 skal det tilrettelegges for opphold, bading, lek og rekreasjon. Mindre installasjoner som er i tråd med reguleringsformålet kan tillates.

Det skal opparbeides offentlig turvei gjennom området langs Bogstadvannet mellom turvei T1 og T2. Det skal opparbeides turvei i forlengelse av oGS8 til turveien langs Bogstadvannet.

I område avsatt til hensynssone – naturmiljø skal eksisterende vegetasjonsbelte bevares. Innenfor hensynssonen kan det tillates å legge til rette for tilgang til Bogstadvannet ved badestrand og badebrygger.

Område ff2 skal opparbeides parkmessig med en trasé for overvann langs hele ff2. Det skal tilrettelegges for opphold, lek og rekreasjon.

Det skal opparbeides turvei gjennom hele området ff2 som knyttes til turvei langs Bogstadvannet (mellom turvei T1 og T2).

Område ff3 skal opparbeides parkmessig.

Det skal anlegges turvei gjennom områder ff4 og ff5 som knyttes til turveien langs bekken FV1 i naturområdet N1.

I område ff6 skal vegetasjonen utvikle seg naturlig. Felt skal fungere som en buffersone mellom marka og feltene B1 og B2.

### **§5.3 Turveier felt T1-5**

Turvei T1 skal være kjørbart til pumpestasjon i felt P.

Alle turveier vist på plankartet og beskrevet i bestemmelser § 5.2 skal opparbeides med minimum 2.5 meter bredde. Oppbyggingen skal være slik at det er mulig å kjøre på turveiene med mindre maskiner/biler.

Turveien langs bekken FV1 i området N1 skal tilpasses terrenget.

Turvei T3 skal opparbeides over bro/demning ved Bogstadvannet.

Alle turveier i planområdet skal være åpne for allmenheten.

### **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

Vannarealet Bogstadvannet er avsatt til naturområde i sjø og vassdrag - NS og friområde i sjø og vassdrag - FS slik det er vist på plankartet.

Innenfor friområde i sjø og vassdrag FS er det tillatt med bading og umotorisert båtferdsel. Pilarer/stolper i vannet skal bevares.

Bekkene FV1-2 skal gjenåpnes i trase slik det er vist på plankartet.

Ved gjenåpning av bekkene skal det gjøres vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuvning og erosjon/stabilitet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpene og bruer og kulverter dimensjoneres til å ta unna en 200-års flom, med en sikkerhetsmargin på 30 cm.

### **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)**

Områder som er markert som anleggs- og riggområde på plankartet kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene med bygging av tiltak langs oK1-2 foregår.

Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget (veier oK1-2) eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruken.

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

### **§8.1 Rekkefølgebestemmelser: (knyttet til første boliger i felt B1-7 og BFT)**

Samfunnsservice – skole og barnehage skal være etablert / eller sikret før boliger i felt B1-7 og BFT gis rammetillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse til første boliger i felt B1-7 og BFT skal offentlig vei oK1, oK2, oK5 og oK6 være opparbeidet.

Opparbeidelse av oK1 inkluderer opparbeidelse av tiliggende felter oGS1-oGS5, AV1-9, oJ1-2, oF og kollektivfelt oKA1-2 og oKA4-5.

Kollektivfelt oKA3 skal opparbeides dersom Statens Vegvesen og/eller Akershus fylkeskommune finner det nødvendig for sikring av bussens fremkommelighet ved regulering av delområdene B1-B7. Dersom vurderingen tilsier at opparbeidelse er nødvendig, skal følgende rekkefølgebestemmelse inntas i detaljreguleringsplanen for delområdet: «Kollektivfelt oKA3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet

Teknisk plan for tiltak på fylkesvegnettet skal være godkjent av Statens vegvesen region øst før områdeplanen kan godkjennes av Bærum kommune.

Byggeplan for tiltak på fylkesvegnettet skal være godkjent av Statens vegvesen region øst før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Før det gis rammetillatelse for første boliger i felt B1-7 og BFT skal adkomstvei med kollektivholdeplasser - oK3 eller oK4 / oK5 (jf. § 4.4) til det aktuelle utbyggingsfeltet være opparbeidet eller igangsatt.

Før det gis rammetillatelse for første boliger i felt B1-7 og BFT skal gang- og sykkelvei eller fortau være opparbeidet eller igangsatt langs hele oK3 eller oK4 / oK5 (jf. § 4.4) minst på den siden det aktuelle utbyggingsfeltet ligger.

Ankerveien oGS6 skal nedgraderes til gang og sykkelvei når skolen i felt oS tas i bruk.

Gang og sykkelveier oGS9 skal være opparbeidet når skolen i felt oS tas i bruk.

Turvei T3 til og med bro over Lysakerelva skal være opparbeidet og åpen for allmenheten før første boliger i felt B1-7 og BFT tas i bruk.

Anlegg for renovasjon skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første boliger i felt B1-7 og BFT.

Vann- og avløpssystemene i Fossumveien og utenfor planområdet som berøres av utbyggingen skal være vurdert og nødvendige tiltak skal være klarlagt ved rammesøknad for første utbyggingsfelt.

Ny pumpestasjon som erstatter dagens to pumpestasjoner skal være etablert før første bolig får midlertidig brukstillatelse.

Eksisterende pumpestasjon (Milene pumpestasjon) kan brukes midlertidig fram til byggestart i felt B4 forutsatt oppgradering. Oppgradering skal skje i samråd med Bærum kommune.

Nye vann- og avløpsledninger i felt B4 skal tilrettelegges slik at eksisterende stikkledninger nordvest for planområdet kan tilknyttes. Omlegging av disse stikkledninger er Bærum kommune sitt ansvar.

Tosidig vannforsyning skal være etablert og tilfredsstillende brannvannskravene før første bolig får midlertidig brukstillatelse.

Det kan ikke gis rammetillatelse ut over 750 boliger før et lokalsenter i felt BFT er etablert. Utbygging av lokalsenteret kan skje etappevis. Inntil lokalsenteret er etablert skal det fra første bolig tas i bruk være etablert et midlertidig dagligvaretilbud i planområdet nord for Ankerveien (oGS6).

Støyskjermstiltak langs oK1(Fossumveien) skal opparbeides før anleggsarbeid nord for Ankerveien starter. Det skal utarbeides en revidert trafikkanalyse og støytutredning i forkant av etablering av støyskjermingstiltak langs Fossumveien.

## **§8.2 Følgende skal være opparbeidet eller være under bygging før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første boliger i feltet:**

### **Felt B1**

☒ Strøkslekeplass L1

☒ Friområde fF4 og fF5

☒ Bekken FV1 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

☒ Turvei gjennom friområder fF4 og fF5, turvei gjennom strøkslekeplass L1 og turvei langs bekken FV1 i naturområdet N1.

### **Felt B2:**

☒ Strøkslekeplass L1

☒ Friområde fF4 og fF6

☒ Turvei gjennom friområder fF4 og turvei gjennom strøkslekeplass L1.

### **Felt B3:**

☒ Strøkslekeplass L2

☒ Friområde fF2

☒ Turvei i friområder fF2

**Felt B4:**

☒ Strøkslekeklass L2

☒ Friområder fF1, fF2 og fF5

☒ Bekken FV1 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

☒ Turveiene i friområder fF1 og fF5 jf. § 5.2 og turvei langs bekken FV1 i naturområdet N1.

**Felt B5:**

☒ Strøkslekeklass L3

☒ Friområde fF2

☒ Turvei i friområder fF2

**Felt B6:**

☒ Strøkslekeklass L3

☒ Friområder fF1 og fF2

☒ Turveiene i friområder fF1 og fF2 jf. § 5.2

☒ Torg jf. § 4.2

☒ Adkomstvei oK8

☒ Gang- og sykkelveien oGS8.

**Felt B7:**

☒ Strøkslekeklass L4

☒ Friområder fF3

☒ Turvei T2

☒ Bekken FV2 skal være gjenåpnet i hele lengden slik det er vist på plankartet

**Felt BFT:**

☒ Strøkslekeklass L4

☒ Friområder fF3

☒ Adkomstvei oK7

☒ Gang- og sykkelvei oGS7.

**Felt A:**

☒ Adkomstvei oK7