



Reguleringsplan for Storøykilen, Fornebu felt B9.6

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016025

Saksnummer: 16/2562

Dokument: 5007436

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av et variert boligområde med et hierarki av møteplasser.
- § 1.2 Planen skal sikre:
- bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - fellesfunksjoner for boligene
 - etablering av ulike møteplasser og steder for opphold og lek
 - høye miljøambisjoner
 - gode, allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området
 - ivaretagelse og styrking av lokalt naturmangfold

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 med klimagassregnskap, jf. miljøprogram dokument 4469502. Miljøoppfølgingsplan skal beskrive tiltak som ivaretar målene i miljøprogrammet og frister og ansvar for gjennomføring.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overvannshåndtering 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.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.
- § 2.4 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.
- § 2.5 Planområdet skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utprøving av nye løsninger for bærekraftig prosjekt.

Blågrønn faktor (BGF)

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

Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 4.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 40 m² per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- § 4.2 Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng.
- § 4.3 20 m² per boenhet avsettes til lek på terreng, hvorav min. 5 m² per boenhet skal være småbarnslekeplass og min. 7,5 m² per boenhet skal være nærlekeplass/kvartalslekeplass.

- § 4.4 Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.
- § 4.5 Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning.

Kvalitetskrav til MUA

- § 5.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5005401.
- § 5.2 Fellesarealer skal ha definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom.
- § 5.3 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.
- § 5.4 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.
- § 5.5 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellig sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Beplantningen skal være artsrik og bestå av minst 25 naturlig hjemhørende arter med stor verdi for naturmangfoldet. Vegetasjonen skal være stedegen og tiltrekke seg pollinerende insekter.
- § 5.6 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede, ikke allergene arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
- § 5.7 Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Svartelistede arter skal ikke benyttes.
- § 5.8 Stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området, og det skal stedvis etableres åpen, grunnlendt kalkmark.
- § 5.9 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.
- § 5.10 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 5.11 Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- § 5.12 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 5.13 Lokalplass og leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest).
- § 5.14 Lokalplass og leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 5.15 Lokalplassen og møteplasser i felles uteoppholdsareal skal utformes for allmenn ferdsel og opphold. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe.

Utomhusplan

- § 6.1 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene f_U og f_Gt og godkjennes ved første rammetillatelse.
- § 6.2 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt B1-B6 og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 6.3 Utomhusplanene skal vise:
- Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsareal på bakken og på tak.
 - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
 - Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
 - Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
 - Materialbruk
 - Bil og sykkelparkering.
 - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy og brannbil.

- Plassering av tekniske installasjoner, som nettstasjon, nedkast til avfallssug mm.

Utnytting

- § 7.1 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 7.2 Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Utforming

- § 8.1 Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.
- § 8.2 Servicefunksjoner utomhus, som sykkelkur, trafostasjon, skjermvegger etc. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.
- § 8.3 Det skal tilrettelegges for felles aktiviteter innen planområdet – eksempelvis felleskjøkken, sykkelvedlikehold, sykkel- og bilpool. Det skal også tilrettelegges for pottestasjon, lokal kompostering og/eller regelmessig felles innsamling av hageavfall og informasjonstiltak for hvordan hageavfallet skal håndteres.

Teknisk infrastruktur

- § 9.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 9.2 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
- § 9.3 Tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for avfallssug mm.) skal integreres i annen bebyggelse, eller tilpasses offentlige byrom, gateløp, landskap og bebyggelse på en god måte. Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.
- § 9.4 Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser, unntatt mot formålsgrensen der avstanden skal være minimum 4 meter.

Anleggsfasen

- § 10.1 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.
- § 10.2 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B1-B6

Hovedgrep

- § 11.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være storkvartaler med variert volumoppbygging, nedtrapping mot Nansenparken, og bruk av naturlige materialer i henhold til hovedgrepene i illustrasjon, dokument 4846947.

Plassering og utforming

- § 12.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates opp til 3,5 meter takoppbygg for tekniske anlegg på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres solcellepaneler, pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse over maksimale

kotehøyder. Bygningsselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak, med unntak av på rekkehus. Det tillates ikke heis- og trappeoppbygg på det øverste takene innenfor hvert felt.

- § 12.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være inntil 50 m² BRA.
- § 12.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 12.4 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- § 12.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon mellom hvert felt. Fargene skal harmonere med natur.
- § 12.6 Det skal i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid.
- § 12.7 Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene mot Nansenparken. Fasadelengder langs parkens grenser mot nord skal deles opp i materialskifter eller horisontale sprang, i henhold til hovedgrepene i illustrasjon, dokument 4846942.
- § 12.8 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak. Minimum 1/3 av grønn takflate skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Solcelleanlegg kan integreres forutsatt at fordrøyningseffekten ivaretas. Minimum 1/3 av grønne tak kan utformes som takhage med kombinasjon av ikke-vegeterte flater, som gangstier, helleganger, eller oppholdsplasser. Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av taket.
- § 12.9 Svalgang og midtkorridor tillates ikke.
- § 12.10 Boliger i 1. etasje mot Forneburingen skal, innenfor hvert kvartal, ha gulvoverflaten løftet gjennomsnittlig min. 0,9 m over gate/fortau/bygulg/terreng. Det bør etableres forhager. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet.
- § 12.11 Det skal minst være fire åpninger eller gjennomganger til hvert kvartal.

Parkering for sykkel og bil

- § 13.1 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA.
- § 13.2 Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 20 % dersom det etableres bildelingsordning.
- § 13.3 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Inntil 20 besøkplasser tillates anlagt på terreng.
- § 13.4 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 13.5 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.
- § 13.6 Det skal etableres 3,0 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.
- § 13.7 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan og under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogn.
- § 13.8 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstand til bilparkering.
- § 13.9 Det skal etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).

Støy

- § 14.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 65 dB fra veitrafikk.
- § 14.2 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
 - Alle boenheter skal ha en stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

Boligbebyggelse, felt B1

§ 15.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10.482 m²

Boligbebyggelse, felt B2

§ 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7.075 m².

§ 16.2 Innenfor feltet skal det tilrettelegges for etablering av et felleslokale på minimum 100 m² med utleiemulighet for alle beboere i planområdet. Felleslokalet skal lokaliseres i bebyggelsen på bakkeplan med aktiv fasade mot bestemmelsesområde #5.

Boligbebyggelse, felt B3

§ 17.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2.884 m².

Boligbebyggelse, felt B4

§ 18.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8.327 m².

Boligbebyggelse, felt B5

§ 19.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4.254 m².

Boligbebyggelse, felt B6

§ 20.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4.796 m².

Uteoppholdsareal, felt f_U

§ 21.1 Felt f_U skal være felles for felt B1-B6.

§ 21.2 Felt f_U skal ha et offentlig preg og skal gi allmenn ferdsel over området.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**Gatetun, felt f_Gt**

§ 22.1 Felt f_Gt skal være felles for felt B1-B6.

§ 22.2 Innenfor feltet tillates felles oppholdsareal, gjesteparkeringsplasser, kjøreareal og to avkjørsler til parkeringsanlegg.

§ 22.3 Gatetunet skal være allment tilgjengelig og utformes på gående og syklende sine premisser og med helhetlig belegning.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)**Frisikt, sone H140**

§ 23.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 24.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og # 2 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

- § 24.2 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres rekkehus. Rekkehus skal ha egne innganger med private forhager med minimumsdybde 3 meter.
- § 24.3 Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det opparbeides gangforbindelser som skal være allment tilgjengelig. Forbindelsene skal ha en bredde på 3 meter og ha gjennomgående utforming og materialbruk.
- § 24.4 Innenfor bestemmelsesområde # 5 skal det opparbeides en lokalplass med urbant uttrykk og fleksibel møblering som kan tilpasses aktivitet og dimensjoneres etter behov.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 25.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før følgende er sikret:
- tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet
 - offentlige gater og veier, herunder Vestre lenke mot E18
 - kollektivbetjening, herunder Fornebubanen

Før igangsettingstillatelse gis

- § 26.1 Ombygging av Forneburingen med tilrettelegging for buss, fortau og separat sykkelvei på begge sider av veien, må være opparbeidet eller sikret.
- § 26.2 Oppgradering av tilliggende parkkorridorer GP2 og GP20 i Nansenparken må være opparbeidet eller sikret.
- § 26.3 Bekjempingstiltak mot arter med risiko for naturmangfoldet skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 26.4 Avbøtende tiltak for registrert rødlisteart (kurvsandbie) skal være avklart med fagkyndig konsulent.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 27.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 27.2 Nødvendige tekniske anlegg herunder energiforsyning, vann og avløp være opparbeidet.
- § 27.3 Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles utearealer i felt f_U være midlertidig opparbeidet.
- § 27.4 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal felt f_U være ferdigstilt.
- § 27.5 Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan – oversiktsplan»	Dokid 5005401
Dokument «Illustrasjon - hovedgrep»	Dokid 4846947
Dokument «Illustrasjon – fasader mot nord»	Dokid 4846942
Dokument «Miljøprogram KDP3»	Dokid 4469502