



Reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017022
Saksnummer: 17/25578
Dokument: 5421328

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av et helhetlig boligområde med varierte utearealer og møteplasser.
- § 1.2 Planen skal sikre:
- bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet.
 - bevaring og styrking av Lilleholtet som et kulturmiljø.
 - fellesfunksjoner for boligene.
 - god, offentlig tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse fra Professor Kohts vei til Nordliveien, som snarvei til Stabekk.

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 som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i uterom 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 Planområdet skal i hovedsak være bilfritt. Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, hjemmesykepleie og tilsvarende.
- § 2.5 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres i henhold til § 24.6 og der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.
-

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B1-B6 og fU

Plassering og utforming

- § 3.1 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.
- § 3.2 Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hvert felt.
- § 3.3 På de øverste takene kan det over maksimal høyde tillates takoppbygg for heis.
- § 3.4 For de lavere takene kan det over maksimal høyde tillates nødvendig rekkverk for takterrasse. Takterrasser mot eksisterende nabobebyggelse skal trekkes minimum 2 meter inn fra gesims.
- § 3.5 Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- § 3.6 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Mellom 15 % og 25 % av leilighetene skal være mellom 30 m² og 50 m².
- § 3.7 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene skal ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist på perspektiver, dokument 5491878.
- § 3.8 Hovedmateriale skal være tegl i varme fargetoner.
- § 3.9 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være varierte med veksling av inntrukne og utenpåhengte balkonger i tegl og glass, etter prinsipper vist på perspektiver, dokument 5491878. Balkonger tillates ikke innglasset med unntak av det som vises på prinsipp innglassing, dokument 5530744.
- § 3.10 Fasadene mot Professor Kohts vei skal ha en utforming som bidrar til å redusere høydevirkningen og skape variasjon mot veien; ved variasjon i høyde, forskutte volumer, bruk av vegetasjon på fasadene og plassering av inngangspartier mot veien.
- § 3.11 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak.
- § 3.12 Leiligheter mot nordøst skal ha fasader mot to sider.
- § 3.13 Svalgang tillates ikke.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 4.1 Det skal avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA bolig. Minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan eller lokk i nivå gate/ terreng, herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- § 4.2 Minimum 40 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 6 timer ved jevnøgn.

Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer

- § 5.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5491871.
- § 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 forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 5.6 Det skal benyttes ikke allergene arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
- § 5.7 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordslag på

minimum 100 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre, gress/ stauder minimum 40 cm og busker minimum 70 cm.

- § 5.8 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet, fortrinnsvis uten bruk av murer.
- § 5.9 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 5.10 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

Utomhusplan

- § 6.1 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene fU og godkjennes ved første rammetillatelse.
- § 6.2 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt B1-B6 og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 6.3 Utomhusplanen skal vise:
 - Utforming og bruk av private og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak.
 - Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
 - Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
 - Materialbruk.
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
 - Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser.
 - Bil- og sykkelparkering.
 - Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
 - Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon, renovasjon, overdekning over sykkelparkering mm.

Utnytting

- § 7.1 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter 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 av utearealer

- § 8.1 Utearealene skal utformes med robuste materialer med høy kvalitet og lang levetid.
- § 8.2 Overvannshåndteringen skal utformes med vannrenner og regnbed som skal gi en positiv opplevelse og bidra til lek og rekreasjon.

Teknisk infrastruktur

- § 9.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Anleggsfasen

- § 10.1 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

Parkering for sykkel og bil

- § 11.1 Det skal etableres 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA bolig.
- § 11.2 Det skal tilrettelegges for bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

- § 11.3 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelige for besøkparkering. Inntil 5 besøksplasser tillates anlagt på terreng.
- § 11.4 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.
- § 11.5 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 11.6 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig. Minimum 50 % av plassene skal være under tak.

Støy

- § 12.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 65dB fra veitrafikk.
- § 12.2 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.

Renovasjon

- § 13.1 Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere. Plassering av avfallsløsning skal vises på utomhusplanen, jf. § 6.3.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1

- § 14.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3 800 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt B2

- § 15.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1 800 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt B3

- § 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 150 m².
- § 16.2 Bebyggelsen skal ha hovedinnganger fra Professor Kohts vei med gjennomgang til fellesareal felt fU. Det skal legges særlig vekt på utforming av inngangspartiene.
- § 16.3 Det skal etableres forhager ved inngangspartiene, i henhold til illustrasjonsplan, dokument 5491871.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B4

- § 17.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 000 m².
- § 17.2 Bebyggelsen skal ha hovedinnganger fra Professor Kohts vei med gjennomgang til fellesareal felt fU. Det skal legges særlig vekt på utforming av inngangspartiene.
- § 17.3 Det skal etableres forhager ved inngangspartiene, i henhold til illustrasjonsplan, dokument 5491871.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B5

- § 18.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 950 m².
- § 18.2 På bakkeplan mot felt fU, tillates utadrettet virksomhet som forretning, bevertning eller servicevirksomhet inntil 100 m² BRA.
- § 18.3 Det skal etableres leiligheter over to plan for de nederste leilighetene.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B6

- § 19.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 700 m².
- § 19.2 På bakkeplan mot felt fU, tillates utadrettet virksomhet som forretning, bevertning eller servicevirksomhet inntil 100 m² BRA.

§ 19.3 Det skal etableres forhager ved inngangspartiene, i henhold til illustrasjonsplan, dokument 5491871.

§ 19.4 Det skal legges særlig vekt på utforming av inngangspartiene.

Energianlegg, felt E

§ 20.1 Energianlegg skal tilpasses omgivelsene og utformes med fasadematerialer av god kvalitet.

Uteoppholdsareal, felt fU

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570, jf. § 23.

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

§ 21.2 Innenfor feltet tillates felles oppholdsareal, kjøreareal, renovasjon, korttidsparkering og varelevering i henhold til illustrasjonsplan, dokument 5491871.

§ 21.3 Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, «Lilleholtet», skal brukes som felleslokale for beboerne innenfor planområdet og/ eller utadrettet virksomhet som bevertning, service eller annen strøktjenende virksomhet.

§ 21.4 Utearealet innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal opparbeides som en felles hage, jf. § 23.5.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turvei, felt oT

§ 22.1 Turveien skal opparbeides med 2,5 meter grusdekke.

§ 22.2 Turveien skal kunne brukes alle årstider.

§ 22.3 Motorisert ferdsel tillates ikke, utenom til drift og for kryssing av renovasjonsbil, utrykning mm jf. § 2.4.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 23.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet.

§ 23.2 Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 23.3 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.

§ 23.4 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 og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.

§ 23.5 Innenfor hensynssonen skal det etableres et hageanlegg som er tilpasset den verneverdige bebyggelsen, med tradisjonell, variert vegetasjon som har historisk forankring. I henhold til illustrasjonsplan dokument 5491871 skal det etableres et tuntre og en frukthage.

§ 23.6 Det kan tillates et gjerde mot Professor Kohts vei. Gjerdet skal tilpasses kulturminnene, være i treverk i samme farge som kulturminnene, og kan være inntil 1,2 meter høyt. Plassering skal være inntrukket i forhold til kulturminnet og vegetasjon skal etableres foran gjerdet mot fortauet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 24.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det tillates parkeringsanlegg under bakken.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 25.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig barnehage og skolekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 25.2 Før boligene innenfor planområdet tas i bruk skal friområde turvei, felt oT, være opparbeidet.

§ 25.3 Før boligene innenfor planområdet tas i bruk skal fortau, felt oF, være opparbeidet.

§ 25.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 25.5 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal kulturminnene «Lilleholtet» være istandsatt.

§ 25.6 Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles utearealer i felt fU være midlertidig opparbeidet.

§ 25.7 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal fU være ferdigstilt.

§ 25.8 Før bebyggelse i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «illustrasjonsplan»	dokid 5491871
Dokument «perspektiver»	dokid 5491878
Dokument «prinsipp innglassing»	dokid 5530744