

**0217-2014004 Kolbotn sentrum**

Plantype: Områderegulering
Vedtatt: 27.03.2017 Datert: 01.03.2017 Arkivsak: 15/313
Gjennomføringsfrist: Ingen

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014004_og1

0217-2014004

over grunnen

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110	Boligbebyggelse	Felt B1 - B7
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt B14
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt T2
1161	barnehage	Felt T1
1440	Nærmiljøanlegg	Felt Nær1 - Nær2
1800	Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting	Felt BKJT1
1800	Kombinert formål kjøpesenter/tjenesteyting	Felt KJT1
1800	Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	Felt BFKT1 – BFKT4
1800	Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting	Felt BKT1 - BKT2
1803	Bolig/tjenesteyting	Felt BT1 - BT5
1814	Forretning/tjenesteyting	Felt FT1 - FT2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg inkl. fortau	Felt SV, SV1 – SV12
2011	kjørebane	Felt SVK og SVK1
2013	Torg	Felt ST1 – ST4
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS, SGS1 – SGS2
2016	Gangvei	Felt SGG
2018	Annet veiareal	Felt SVT
2021	Trasé for jernbane	Felt STJ, 3_STJ
2073	Kollektivholdeplass	Felt SKH
2800	Kombinert formål for samferdselsanlegg jernbane/kollektivholdeplass	Felt SKF1
2800	Kombinert formål for samferdselsanlegg torg/jernbane/parkering	Felt SKF2

Grønnstruktur

3020	Naturområde	Felt GN1 - GN13
3040	Friområde	Felt GF1 - GF7
3050	Park	Felt GP1 - GP2

Vassdrag

6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Felt VNV1 - VNV5
------	----------------------------------	------------------

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140
190	Restriksjoner for tunnel i grunnen	H190

<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>		
570	Bevaring av kulturmiljø	H570_1 til H570_5
<u>Sone for videreføring av reguleringsplan</u>		
910	Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Formål med planen:

- tilrettelegge for et klima og miljøvennlig bysentrum med et mangfold av funksjoner hvor alle enkelt kan gå, sykle eller reise kollektivt,
- utnytte særtrekkene i planområdet; Kolbotvannet med grønn omramming og jernbanestasjonen som naturlig midtpunkt i sentrum, slik at disse framtrer som tydelige og mer identitetsskapende i utviklingen av Kolbotn,
- etablere en bypark med sammenhengende turveier langs vann og bekker,
- ivareta landskapsformene og oppføre bebyggelse med god terrengtilpasning, særlig i bratt terreng,
- bygge en variert boligstruktur med god bokvalitet og felles skjermede utearealer på bakkeplan.

§ 4.2 Uteoppholdsarealer

I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal til lek- og uteopphold for alle aldersgrupper. Minste tillatt uteoppholdsareal (m² MUA) for hvert boligfelt er oppgitt i tabell under feltbestemmelser.

- Areal for oppstilling av brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er terrasser, takterrasser, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på følgende:

- Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Utearealer skal utformes slik at de er skjermet for innsyn. Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlige arealer.
- Felles uteareal for flere boenheter skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår flere skjermede uterom/nisjer for opphold og lek.

§ 4.3 Lekeplass

Minimum 30 % av areal avsatt til felles uteoppholdsareal (MUA) i boligfelt skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er oppgitt under feltbestemmelser og skal sikre blågrønne kvaliteter i planområdet (vann og vegetasjon). Blågrønn faktor beregnes iht. matrisen under:

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). Fyll ut tomtens areal:			
1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNspeil som FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER som GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNspeil	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbred eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK			
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m ² /tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tre (x 0,8).
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretrær, robinia og mange flere. Gjelder også formklypte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tre (x 0,5).
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²			
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller vern av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m ²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m ² , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05			
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

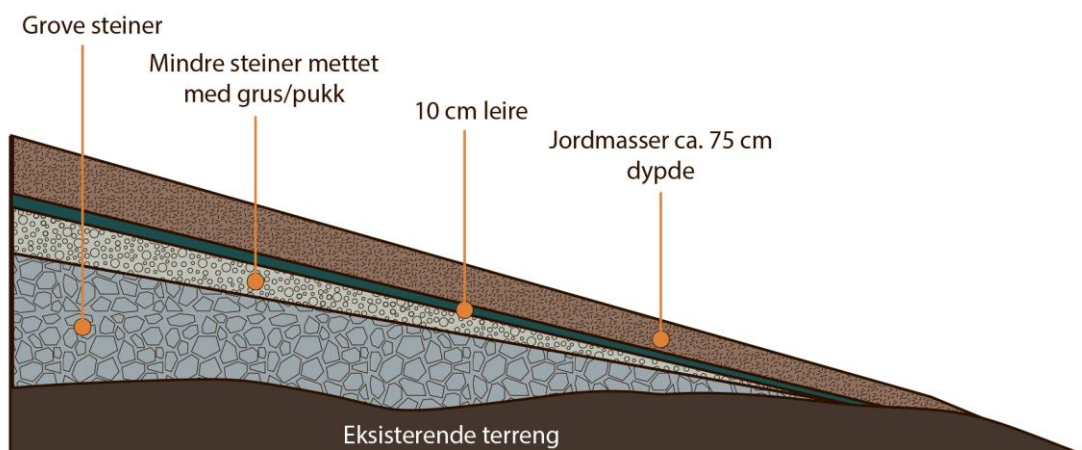
§

§ 4.5 Terrengtilpassing, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Skjæring, fylling, murer og arealer til annen terrengtilpassing fra vei tillates anlagt innenfor felt avsatt til byggeområder.
- Ny bebyggelse, veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjon og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter.
- Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge med norsk svarteliste".
- Forstøtningsmurer tillates ikke over 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng ved murens start.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1. Skjæringer og fyllinger for øvrig skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær og framstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. prinsippssnittet under, eller med tilsvarende kvalitet:

- Nedre sjikt, minimum 1,5 m tykt: større steiner/sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein.
- Mellom stein og jord, et fuktbevarende lag, minimum 10 cm tykt: humusholdig leire.
- Øvre sjikt, minimum 0,75 m tykt: rene jordmasser egnet for etablering av gras-/urtevekster, busker og trær.

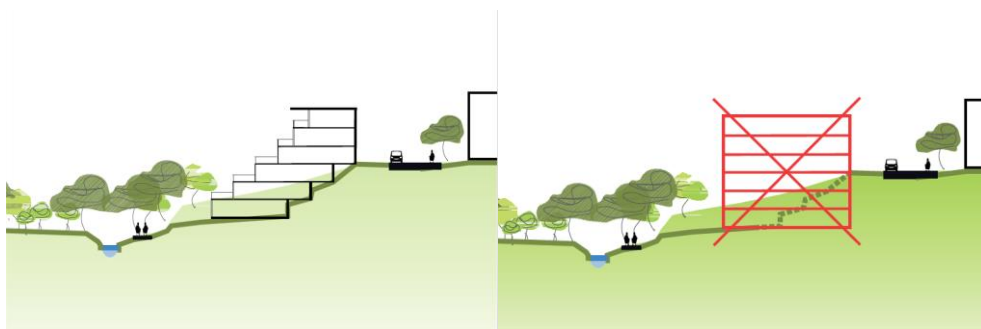


Snitt som viser prinsipp for terrengfylling

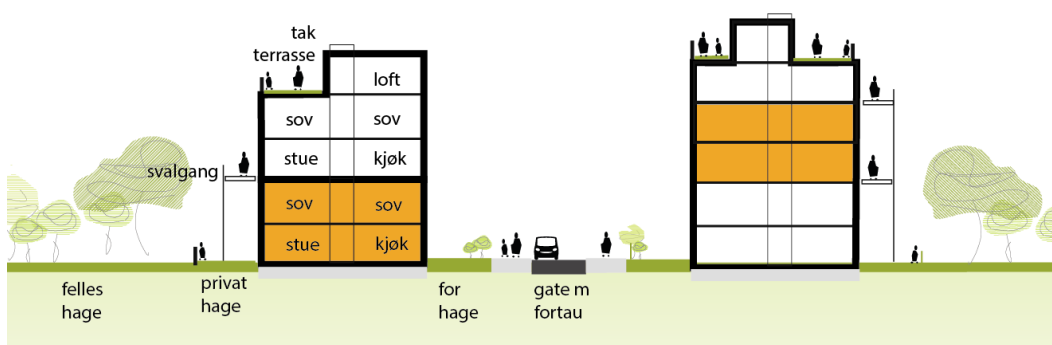
§ 4.6 Utnyttelse, estetikk og utforming

- Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Kjellerboder og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig.
- Det tillates oppbygg for ventilasjon og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 m over regulert gesimshøyde. Heis- og trappehus til felles takterrasser tillates maks 4,5 m over regulert gesimshøyde.
- Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner må trekkes minimum 2 m inn fra gesims.
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 20 % av totalt antall leiligheter i hvert byggefelt.
- Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Det tillates ikke boenheter mindre enn BRA 35 m².

- For boliger med maks tre etasjer skal minimum 25 % bygges med besøksstandard jf. SINTEF Byggforskblad 330.211 og minimum 25 % iht. kravene om tilgjengelig bolig.
- Boliger i 1.etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til utearealet.
- Felt B1, B2 og B5 ligger i bratt skrånende terreng. Leiligheter i disse feltene skal avtrappes slik at det dannes terrasser på taket av boenhetene under. Terrasseavsatsene skal tilrettelegges for rikelig med beplantning slik at boligene framstår som grønne, og understreker landskapsformene.



- Svalgangsløsninger tillates fra 3 etg. og maksimalt 2 horisontale plan per bygning. I boliger hvor svalganger benyttes skal alle boenheter være gjennomgående. Soverom tillates ikke etablert mot svalganger. Svalgang skal legges inn mot felles uteareal. Svalgangen skal ha rekkverk i transparente materialer.



Innenfor byggegrenser merket rekkehus gjelder følgende forutsetninger i tillegg til generelle punkter innledningsvis under § 4.7:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle boenheter skal ha takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.
- Boenheter i hellende terreng skal terrasseres slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av boenhetene under.

§ 4.7 Parkeringsplass for bil

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering anlegges i henhold til tabellen under:

formål	enhet	bilparkering	
		min	maks
Bolig, blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,8	1,2
Bolig, rekkehus	Pr. boenhet	1,2	1,5
Forretning	100 m ² BRA	-	1,0
Kontor	100 m ² BRA	-	0,7
Offentlig- privat tjenesteyting	100 m ² BRA	0,7	1
Undervisning	antall p-plasser	3	5
Barnehage	antall p-plasser	5	10

- Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5 % av plassene for boliger skal tilrettelegges for gjesteparkering.

- For bolig, blokkbebyggelse og rekkehus, skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt. Det skal etableres styringssystem som sikrer god utnyttelse av kapasiteten i nettet.
 - For de øvrige formålene skal 50 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil.
 - All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg, med unntak av gjesteparkering og parkering for småhusbebyggelse som tillates anlagt på terreng. Parkering til skole og barnehage tillates også på terreng.
 - Parkeringsanleggene skal være fellesareal.
 - Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning. En stk. bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser. Parkeringsplasser til bilpoolordning trenger ikke ligge innenfor hvert enkelt felt, men kan samles innenfor planavgrensningen til områdeplanen.
- Det etableres ikke nye parkeringsplasser for kjøpesenter eller tjenesteytingsdelen for felt BKjT1 og KjT1. Bestemmelsen gjelder bare for boligandelen.

§ 4.8 Parkeringsplass for sykkel, motorsykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

formål	enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet	Minimum 1,2
Kontor	100 m ² BRA	1,0
Tjenesteyting, barnehage	Pr. årsverk	1,0
Barnehage: sykkel m vogn	Pr. årsverk	0,3
Undervisning, skole	Pr. skoleelev	0,4

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- For bolig- og kontorformål, der utbyggingen utløser et krav på minst 20 plasser skal minimum 50 % av sykkelplassene ha overbygg.

§ 4.9 Energi, energisentraler og nettstasjoner

- Energisentraler og nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.
- Lokalt på hvert felt som skal bebygges med ny bebyggelse, ev. i fellesanlegg for flere felt, skal det etableres energibrønner. Dersom det viser seg at dette ikke lar seg gjennomføre skal det etableres luft- til vann varmpumpe. Ved bruk av varmpumper skal disse plasseres slik at naboer skjermes mot støy.
- Alle boliger skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 4.10 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstillende kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L _{den}	70 L _{5AF}
Bane	58 L _{den}	75 L _{5AF}
Nærmiljøanlegg	LAF _{max} 60 dB	

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- boenheter med fasade mot gul og rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side, hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.

- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de har tett felt i høyde 1,2 m og akustisk absorberende på undersiden av balkong, terrasse i etasjen over.
- areal avsatt til lekeplass (30 % av minste tillatt uteoppholdsareal) skal tilfredsstillende krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.
- Ved overlappende soner skal grenseverdier for støy skjerpes med 3 dB.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Støy i anleggsperioden:

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde:

Bygningstype	Støykrav på dagtid, ukedager ($L_{pAeq12h}$ 07-19)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65
Skole, barnehage	60 i brukstid

- Det tillates ikke anleggsarbeid som skaper støy etter kl. 19.00 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeid i helger eller helligdager.

Skjerpning av grenseverdiene for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for støykrav skjerpes med:
Fra 7 uker til og med 6 mnd.	3 db
Mer enn 6 mnd.	5 db

§ 4.11 Overvann og flomhåndtering

- Overvann skal håndteres på egen tomt. Åpen fordrøyning skal benyttes for å heve området miljøkvalitet.
- Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier.
- I hvert byggefelt skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 100-års regn. Tillatt påslippsmengde skal ikke overskride 100-års regn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 4.12 Renovasjon

Det stilles krav om nedgravde løsninger for avfall i planområdet. Disse skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett.

§ 4.13 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at konstruksjonen tåler jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 m på minst 30 % av det ovenfor liggende utearealet.

§ 4.14 Skilt og reklameprofilering

- Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.
- For forretningsbygg skal det utformes skiltplan.

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Arealbruk, plassering og høyder

- Maks byggehøyde avsatt på plankartet for felt B1, B2, B5 og B7 tillates ikke for hele bebyggelsen. For disse feltene skal maks gesimshøyde differensieres, det vil si at etasjehøydene varierer.
- I Felt B2 skal det anlegges en turvei fra SV2 til Kantorbekken som skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Nord i felt B2 skal det anlegges en trappeforbindelse mellom Kantorbekken og SV1.

§ 5.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	MUA*	BGF**
B1	3300 m ²	1000 m ²	0,7
B2	10 000 m ²	3000 m ²	0,7
B3	10 500 m ²	3100 m ²	0,7
B4	6500 m ²	2000m ²	0,7
B5	6000 m ²	1800 m ²	0,7
B6	8900 m ²	2700 m ²	0,7
B7	9200 m ²	2800 m ²	0,7

*MUA = minste tillatt uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

§ 5.3 Estetikk og utforming

I tillegg til generelle krav i § 4.6 stilles det for felt B3, B4 og B6 strenge krav til utformingen av fasade som vender mot byparken og Kolbotnvannet: Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense byparken som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense, og at utspring, innhukk og store utkragede balkonger ikke tillates.

Følgende elementer skal vektlegges i detaljreguleringen:

- Vertikaldeling av bebyggelsen, type townhouse.
- Elementene skal framkomme i fasadeuttrykket som god arkitektur med variasjon.

§ 6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, (Felt B14, Ytre Tangen)

I området gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, planident 0217-2014002, vedtatt 06.09.2016.

§ 7 Offentlig privat tjenesteyting (Felt T1 – T2)

§ 7.1 Arealbruk

- I felt T2 tillates oppført bebyggelse for undervisningsformål i tråd med restriksjoner nedfelt i § 19.7.
- I felt T1 og T2 tillates etablert barnehager med tilhørende utomhusanlegg. Barnehage i felt T1 kan etableres i sammenheng med felt FT2.
- Utstyrsboder og bygninger knyttet til renovasjon, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser.

§ 7.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. Tillatt BRA (m ²)	BGF*
T1	1700 m ²	0,8
T2	16 700 m ²	0,8

*BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

- Areal for felles sykkelparkering, kjellerboder, lagerarealer og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
 - Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av BRA.
 - Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

§ 7.3 Estetikk og utforming, undervisning og barnehage

- Bygninger skal utformes og anlegges slik at bygninger og terreng danner uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy utenfra.
- Bygninger i felt T1 skal anlegges som en integrert del av landskap og terreng på Kollen. Hver etasje skal ha terrengkontakt.
- Utearealer til undervisning og barnehager skal være tilgjengelig for allmenheten etter åpningstid.

Uteoppholdsareal til barnehager skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasset det eksisterende landskapet, minst 25 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn,
- tilpasset barn med ulike funksjonsnivå og ulik alder,
- gi rom for sosial aktivitet og utøvelse av fysisk aktivitet,
- med skjermede soner for læring og stille stunder.

Skolegården skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold,
- med aktivitetstilbud tilpasset alle elevgrupper med soner for aktiv lek og for rolig opphold.

§ 7.4 Avkjørsel

- Kjøreatkomst for barnehage i felt T1 skal opparbeides fra Theodor Hansensvei.
- Kjøreatkomst for barnehage og skole i felt T2 skal opparbeides fra Ormerudveien.

§ 8 **Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting (Felt BKJT1)**

§ 8.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til boligformål	MUA*	BGF*
BKJT1	16 000 m ²	6000 m ²	1800 m ²	0,5

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

- For felt BKJT1 er maks tillatt BRA til kjøpesenterformål begrenset til 10 000m².
- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 8.2 Estetikk og utforming

- Utearealer for boliger tillates anlagt på tak og skal skjermes for støy og innsyn.
- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt mot gate eller torg.
- I første etasje skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate eller torg.

§ 9 Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (Felt BFKT1 – BFKT4)

§ 9.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til boligformål	MUA*	BGF*
BFKT1	5300 m ²	2300 m ²	700 m ²	0,5
BFKT2	7500 m ²	2500 m ²	750 m ²	0,5
BFKT3	6000 m ²	3500 m ²	1000 m ²	0,5
BFKT4	24 000 m ²	10 000 m ²	3300 m ²	0,5

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.
- for felt BFKT4: kan andelen tillatt BRA til boligformål utvides med 2000 m² forutsatt at utvidet BRA til boligformål etableres under kote +115 m (maks gesimshøyde for sokkeletasje). Dersom boligarealet utvides øker krav til MUA tilsvarende til: 3900 m².

§ 9.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje/byggegrense mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate eller torg.
- I første etasje, ut mot gate eller torg skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate.
- I felt BFKT4 tillates ikke boliger etablert nærmere enn 20 m fra nærmeste jernbanespor. Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- I felt BFKT4 skal det oppføres et signalbygg på sokkel. Bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk utførelse.
- Boligbebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at alle får sol og utsikt mot Kolbotnvannet.
- Ev. høyhus i felt BFKT4 vil hente ned vinder som vil påvirke vindklimaet rundt seg. Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.
- Bebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at skyggeforhold på torg ST3 og evt. uteservering i felt BFKT3 minimeres.

§ 10 Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting (Felt BKT1 – BKT2)

§ 10.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til boligformål	MUA*	BGF*
BKT1	5700 m ²	3000 m ²	900 m ²	0,5

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

§ 10.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen i felt BKT1 skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense mot gate, som går i formålsgrensen. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate. Innganger skal vende ut mot gate.
- I første etasje, ut mot gate skal det anlegges publikumsrettet virksomhet.
- Alle boenheter i feltet skal være gjennomgående.

§ 11 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (Felt BT1-BT5)

§ 11.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks. tillatt BRA (m ²) til boligformål	MUA*	BGF**
BT1	17 000 m ²	10 000 m ²	3000 m ²	0,8
BT2	9000 m ²	3000 m ²	2100 m ²	0,5
BT3	9000 m ²	5000 m ²	1500 m ²	0,5
BT4	12 000 m ²	5500 m ²	1700 m ²	0,5
BT5	400 m ²	400 m ²	120 m ²	0,8

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

Parkering for felt BT1 og BT2 skal samordnes.

§ 11.2 Estetikk og utforming

For felt BT1 – BT4 stilles det strenge krav til utforming:

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense bypark og byrom som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense/ byggegrense mot gate, torg eller park. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate, torg eller park.
- Fasaden på bakkeplan skal ha en åpen og publikumsvennlig utforming.
- For felt BT1 og BT2 skal innganger vende ut mot gate.
- Mellom felt BT3 og Kulturhuset Kolben tillates etablert riggområde og varelevering til kulturhuset.
- Brannbil skal sikres atkomst mellom felt GP2 og Solbråtanveien via felt BT3.

§ 12 Kombinert formål forretning//tjenesteyting (Felt FT1 – FT2)

§ 12.1 Arealbruk

Det tillates etablert barnehage i felt FT2 i sammenheng med felt T1 i tråd med krav nedfelt i § 7.

§ 12.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	BGF*
FT2	2000	0,8

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

§ 12.3 Estetikk og utforming

- Mot Kollen skal bygget innordne seg terrenget.

§ 13 **Kombinert formål /kjøpesenter/tjenesteyting** (Felt KJT1)

§ 13.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)
KJT1	2000 m ²

- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 13.2 Estetikk og utforming

- Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- Areal avsatt til utvidelse av eksisterende kjøpesenter skal brukes til å anlegge en hovedinngang til kjøpesenteret fra Nedre torg.
- Det skal anlegges et offentlig amfi som forbinder KJT1 med ramper og trapper mellom nedre torg og nye jernbaneplasser i felt ST2. Nytt amfi tillates bygget over Solbråtanveien som lokk. I felt KJT1 skal det anlegges en offentlig passasje og rampe som forbinder nedre- og øvre torg.
- Trapper og ramper skal anlegges slik at anlegget også kan brukes som et amfi med utsikt mot torget og Kolbotnvannet. Det tillates anlagt kjøpesenter under ramper og trapper.
- Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.

§ 14 **Nærmiljøanlegg** (Felt Nær1 – Nær2)

Feltene skal opparbeides som nærmiljøanlegg tilrettelagt for fysisk aktivitet og fri lek for alle aldersgrupper.

§ 14.1 Nær1

- Her tillates oppført pumptrack, treningsapparater og andre typer lekeapparater.
- Det skal oppføres en sosial sone med benker i tilknytning til nærmiljøanlegget.
- Det skal anlegges en turvei fra bru i felt VNV2, via GN9 til turvei langs Nær2. Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1.

§ 14.2 Nær2

- I felt Nær2 skal det oppføres en fotballbane med minimumsmål 20 m x 40 m.
- Ballbanen skal ha fast dekke egnet for rullestolbrukere.
- Baner skal ha fall på 1–2 % for å sikre avrenning av vann.
- Overganger til omliggende arealer skal være trinnfri, og med moderat fall.
- I tillegg skal det oppføres en sosial sone med bord, benker og utegrill.
- Det tillates oppført lekeapparater i området som passer for alle aldersgrupper.

§ 15 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§ 15.1 Kommunal vei (Felt SV7)

Felt SV7 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 4m kjørebredde, 3m fortau inkl. kantstein på en side.
- I tillegg skal det avsettes annet veiareal på hver side til nødvendige tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.2 Kommunal vei (Felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9, SV11)

Felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde og 3,5 m fortau inkl. kantstein på side.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.
- For felt SV1 – SV3 skal fortau opparbeides på østsiden.

§ 15.3 Kommunal vei (Felt SV4)

Felt SV4 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3 m fortau inn mot jernbanen og 3,5 m fortau inkl. kantstein, samt 1 m rabatt på den andre siden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.4 Kommunal vei (Felt SV5)

Felt SV5 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3,5 m fortau inkl. kantstein på begge sider fram til innkjøring til parkering for felt T2. Mellom innkjøring til felt T2 og undergangen, SV10 kan veien ha ensidig fortau bare på vestsiden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.5 Kommunal vei (Felt SV10)

- For felt SV10, Theodor Hansens vei i kulvert under jernbanen kan veibredden reduseres til 5 m kjørebredde + 3 m ensidig fortau mot vest, samt nødvendig skråningsutslag. Fri høyde skal minimum være 3,1 m.

§ 15.6 Kommunal vei (Felt SVK1 – SVK2, Kolbotnveien)

Kolbotnveien skal opparbeides med nye kjørefelt med minimum 6,5 m bredde, som sikrer god framkommelighet for busser og som ivaretar hensyn til myke trafikanter:

- Gaten skal utformes med kantstein, gatetrær og belysning.
- Mot jernbanen skal gaten opparbeides med 5 m bred gang- sykkelvei. Fortau mot nord skal minimum ha 3 m bredde inkl. kantstein. Bredden på fortau kan tilpasses inn mot fjellskråning og eksisterende bebyggelse.
- Belegg skal være av god kvalitet, sklisikkert og med jevn overflate som ivaretar hensynet til orienterings- bevegelseshemmede og syklister.
- Mot ST3 skal det anlegges 3 kiss&ride parkeringsplasser.

§ 15.7 Torg (Felt ST1 – ST4)

Arealer avsatt til torg skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr. Uteservering tillates.

Det skal etableres:

- belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende,
- oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold,

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsoner eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

For nedre torg, felt ST2, gjelder i tillegg:

- Det skal opprettholdes en offentlig passasje mellom øvre og nedre torg.

- Nordre del skal gis en utforming som gjør det egnet for opptredener og samling av større folkemengder, uten faste installasjoner som hindrer hovedferdselsårer, og fleksibel bruk av torgflaten.
- Torget skal ses i sammenheng med stasjonen (felt STJ) og undergang under stasjonen, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Amfiet skal ha rampeforbindelse til øvre torg (ST1).
- Søndre del av torget skal fremstå som grønt med oppstammede trær for å bedre de mikroklimatiske forholdene på plassen.
- Det skal opparbeides innretninger som fremmer daglig opphold, som benker, lekeinnetninger for alle aldersgrupper o.l. inkludert stedstilpasset klatrestativ.
- Sykkelparkering for 20 sykler.

For felt ST3, langs BFKT3 i Kolbotnveien skal det i tillegg tilrettelegges for:

- torghandel,
- sykkelparkering for 10 sykler.

§ 15.8 Gang og sykkelvei (Felt SGS, SGS1 – SGS2), gangvei (Felt SGG, SGG1)

- Gang- sykkelveier skal opparbeides med maks stigning 1:15 og bredde minimum 3 m.
- Eksisterende gang- sykkelvei langs Kolbotnveien ved felt B1 skal fullføres med 3,3 m + 5,5 m totalt bredde for gang- sykkelvei.

§ 15.9 Trasee for jernbane (Felt STJ, 3 STJ)

- Det tillates etablert undergang for gående og syklende i områder angitt på plankartet.
- Underganger/passasjer under jernbanesporene skal utformes slik at ikke vindens hastighet øker eller at undergangen blir en terrengfelle hvor kald luft blir liggende.
- Hovedundergang mellom Nedre torg og jernbanestasjonen skal etableres.
- Minimum bredde på undergangen skal være 6 m.
- Felt STJ skal ses i sammenheng med felt ST2(nedre torg), SKH (kollektivholdeplass), SKF1 (Kolbotnveien) og SKF2 (forplass sentrumsbygget). Stasjonsområdet inkludert undergang skal inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning. Vestre perrong skal ha direkte adkomst fra Nedre torg. Minste avstand skal være min. 6 m bred.
- Det tillates etablert bevertning i feltet.
- I undergangen skal vegg og murer være kunstnerisk utsmykket.
- Langs jernbanen skal det utføres støyberegninger. Langs felt T1 og B7 avsatt til støyømfintlige formål som bolig og barnehage, hvor det ikke er planlagt plattformer skal støyskjerming langs jernbanen etableres dersom det viser seg å være et effektivt tiltak.

Innenfor formålet skal det dessuten etableres:

- venteskur på hver plattform,
- heis som alternativ til ramper på hver plattform,
- sykkelhotell for min. 100 sykler og min. 100 sykkelparkeringsplasser under åpent tak,
- 2 HC-parkeringsplasser nær innkjøring til stasjonsbygningen.

§ 15.10 Kollektivholdeplass (Felt SKH)

- Kollektivholdeplass i Kolbotnveien skal opparbeides som offentlig bussholdeplass med leskur, egen belysning og maks kantsteinhøyde 0,18 m.
- Det skal utarbeides en teknisk plan som spesifiserer arealbruken for felt SKH og SKF1. Planen skal godkjennes av Bane NOR og Statens Vegvesen før detaljreguleringsplaner som berører veien fremmes til politisk behandling. Veibanen skal være minimum 6,5 m bred.

§ 15.11 Kombinert samferdselsformål (Felt SKF1 - SKF2)

For SKF1 gjelder § 15.10 annet kulepunkt, som omhandler en teknisk plan som spesifiserer arealbruken og veibredde for feltene SKH og SKF1.

For felt SKF2 gjelder krav nedfelt i § 15.6.

For felt SKF2 gjelder i tillegg:

- Forplass til sentrumsbygget, avsatt til kombinert samferdselsanlegg skal ses i sammenheng med felt STJ, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Arealene skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr.

I felt SKF2 skal det etableres:

- Belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende.
- Oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold.
- Torghandel.
- Holdeplass med plass til 6 ventende drosjer. Det skal etableres et trygt areal for ventende kunder med benk i tilknytning til drosjeholdeplassen.
- 5 «kiss & ride»-parkeringsplasser for togpassasjerer hvorav en skal være HC-plass.
- 15 korttids parkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-plass.
- Trekker mellom parkering og fortau.
- Sykkelparkering for 10 sykler.

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsoner eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

§ 16 Grønnstruktur

§ 16.1 Naturområde

Felt GN1 – GN13 skal være naturområder med restriksjoner beskrevet under:

- Kontinuerlig skjøtsel er viktig og skal foregå på følgende måte:
 - Tynning skal ikke være større enn at vegetasjonsbeltet fortsatt består som en skjerm. Tynning må ikke endre sammensetningen av plantearter.
 - Gamle trær nærmest vannkanten tas ut for å unngå at rotvelter forårsaker oppstuvning og erosjon.
- Hageavfall skal ikke deponeres i bekker, Kolbotnvannet eller i nedslagsfeltet til bekker og vann.

For felt GN3 – GN12, våtmarksområde langs Kolbotnvannet gjelder følgende restriksjoner:

- Det tillates etablert bukter i vannkanten som utvider våtmarksområdet for ekstra rensing og mer biologisk mangfold.
- I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der et naturlig vegetasjonsbelte ikke finnes skal det gjenopprettes.
- Følgende planter skal brukes ved gjenoppretting av kantsonen:
 - svartor (*Alnus glutinosa*)
 - ask (*Fraxinus excelsior*)
 - sommerek (Quercus robur)
 - brei dunkjevle (*Typha latifolia*)
 - smal dunkjevle (*Typha angustifolia*)

- takrør (*Phragmites australis*)
- fredløs (*Lysimachia vulgaris*)
- kattehal (*Lythrum salicaria*)
- sverdlilje (*Iris pseudacorus*)
- myrkongle (*Cala palustris*)

Kantobekken, Augestadbekken og Skredderstubekken skal gjenåpnes. Følgende restriksjoner gjelder for natursonen med bekkeløp:

- Bekkeløpet skal utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlige bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser.
- I kantsonen skal det plantes og såes vegetasjon som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.
- Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømnings- og dybdeforhold. Utformingen skal hensynta flom og erosjonsfare.
- Augestadbekken skal inngå i overvannshåndtering for Skiveien som rensesepark.

Innenfor felt, GN1, GN2, GN11 og GN13 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet med følgende utforming:

- Turveien skal utformes i lette materialer. Ev. rekkverk skal være transparent.
- Turveien skal være 2,5 m bred og skal etableres på fundament/bærelag med 3 m bredde og fast grusdekke, eller som boardwalk på søyler der hvor byggegrunnen er dårlig eller for å skjærme viktig kantvegetasjon.
- Turveien skal ha parkmessig belysning. Boardwalk skal ha innfelt belysning.
- I felt GN10 tillates etablert turvei mellom Theodor Hansensvei 20D og 22 som kobles til bru over til Jordbærsletta i felt VNV4.
- I felt GN11 skal det anlegges to turveier. En langs Nær2 mellom Theodor Hansens vei og Solbråtanveien og en jungelløype på påler mellom trærne. Jungelløypa skal hensynta eksisterende vegetasjon og trær.

I felt GN13 kan det anlegges parselhager, totalt 0,5 daa. Parsellene skal være offentlig tilgjengelig. Alle parselhager skal ha tilgang til felles vannepost. Jorddybde skal være minimum 50 cm dypt.

§ 16.2 Friområde

- Innenfor felt GF1, GF2, GF3, GF5 og GF6 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet.
- Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1
- Det skal settes opp benker med ca. 150-200 m mellomrom på egnede steder. Benkene skal være tilbaketrukket fra turveien.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1. for stedegen vegetasjon og kantvegetasjon.

§ 16.3 Park

I felt GP1 Rådhuset skal hovedtrekkene med høyreiste furutrær og åpne plener bevares som en forpark til rådhusbygningen på følgende måte:

- Furutrærne skal bevares.
- Sentrale ganglinjer skal opparbeides med fast dekke og parkmessig belysning som bidrar til kriminalforebyggelse.
- Det skal etableres belysning som understreker parkens arkitektoniske kvaliteter.

- Parken skal ha benker på flere steder.

I felt GP2, Veslebukta gjelder følgende krav til utforming:

- Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og utstyr. Dekker og utstyr skal ha varige og bestandige materialer.
- Vegetasjonen skal være oppstammede trær og stauder slik at sikt ut mot Kolbotnvannet og viktige utluftningskanaler opprettholdes.
- Eksisterende vegetasjon har vindskjermene effekt på vind fra sør og skal hensyntas.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført bryggekonstruksjon i felt GP2. Bryggeanlegget skal ha bredde 2,5 m og anlegges på påler. Bryggeanlegget skal ha innfelt belysning. Rekkverk skal ha transparent utførelse.
- Det skal etableres turvei langs felt GP2 som del av byparksystemet rundt Veslebukta i tråd med krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført parkmessige installasjoner med skulpturell utforming. Utførelse skal være i bestandige materialer slik at skulpturer kan tas i bruk til lek og utfoldelse.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Brannbil skal sikres atkomst via felt GP2 mellom Kolben og felt BT3.

§ 17 Friområde i vassdrag

Det skal oppføres gangbru i område avsatt for bru i felt VNV2 og VNV4

- Broene skal ha bredde 2,75 m.
- Rekkverk skal ha transparent utførelse og innfelt belysning.
- Broene skal ha lysåpning for fri passasje under broen, på minimum 2 m høyde og minimum 2,5 m bredde.
- Stigning skal være maks 1:20.
- Det tillates at VA-ledning integreres som del av broanlegget i VNV2.

§ 18 Offentlige formål

§ 17.1 Offentlige arealer

Felt SV1- SV11, ST1 – ST4, SGS, SGS1 – SGS2, SKH, VNV2, GF2 – GF6, GP1 – GP2, GN4 – GN9, GN11 – GN13 og Nær1 – Nær2 skal være offentlige arealer.

§ 19 Bestemmelser til hensynssoner

§ 19.1 Frisikt (H140)

§ 19.2 Restriksjonssone mot Rikåstunnel (H190)

Alle tiltak innenfor hensynsonen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 19.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 Skogsland, Villa Liljevik og Liljen)

- Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen.
- Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
- Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- Tilbygg og påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, eller tiltak som vil medføre større visuelle endringer i denne tillates ikke. Unntatt er tiltak etter denne bestemmelsen bokstav b).
- Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

- f) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.
- g) Innenfor hensynssonen tillates ikke fradeling av eiendom til bebyggelse og anlegg.

§ 19.4 Bevaring av kulturmiljø (H570_2 Villa Hoelstad og Kolbotn stasjon, inkl. pakkhus)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Pakkhuset tillates flyttet innenfor hensynssonen for å gi plass til ramper til undergang under jernbanesporene.

§ 19.5 Bevaring av kulturmiljø (H570_3 Rådhuset)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b) og f).

Ved vedlikeholdstiltak skal bebyggelsens form, volum og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig fasade- og taktekkingsmateriale, vindustyper, ytterdører og øvrige fasadedetaljer.

§ 19.6 Bevaring av kulturmiljø (H570_4 Kullebund gård)

- a) I tillegg til den bevaringsverdige bebyggelsen som er markert i plankartet, anses stabburet som kan flyttes innenfor hensynssonen som bevaringsverdig. Det samme gjelder for en ev. gjenoppført laftet tømmerkasse som stod inne i den tidligere låvebygningen.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen. Påbygget på Drengestua og den reetablerte låven (oppført 2015) medregnes som opprinnelig bebyggelse.
- c) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
- d) Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- e) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates kun dersom de er underordnet og tilpasset eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, er nødvendige for å opprettholde vern gjennom bruk, og utføres i samarbeid med antikvariske myndigheter. Det tillates tilbygg eller påbygg etter denne bestemmelsen bokstav c).
- f) Nye uthus tillates ikke. Unntatt er stabburet som tillates flyttet til hensynssonen, reoppføring av laftet tømmerkasse som nevnt i denne bestemmelsen bokstav a), samt mindre lysthus primært bygget med gjenbrukte bygningselementer fra gården. For oppføring av stabbur, laftekasse og/eller lysthus skal tiltakshaver knytte til seg nødvendig antikvarisk bygningskompetanse.
- g) Tunstrukturen skal bevares. Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal inkl. gamle forstøtningsmurer skal bevares.

§ 19.7 Bevaring av kulturmiljø (H570_5 Kolbotn skole)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Innenfor hensynssonen tillates oppføring av nye skolebygg. Ved prosjektering skal hensynet til opparbeidet intern veistruktur og parkareal inkl. verdifull vegetasjon vektlegges, slik at dette forringes i minst mulig grad.

§ 20 Krav om reguleringsplan

§ 20.1 Krav om detaljregulering

For alle kommunale veger og byggefelt utenom B14, T2, BT5, BKT2 og FT1 kreves detaljregulering før søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20 kan finne sted. Det kreves detaljregulering også for disse feltene dersom man ikke dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt. For feltene Nær1 og B6, samt Nær2 og B7 skal det utarbeides felles detaljreguleringer. Hvert felt skal bygges ut samlet. Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- områdestabilitet, herunder fare for kvikkleireskred,
- atkomst, brannatkomst,
- maks mønehøyde og takutforming,
- terrengtilpassning, terrassering av bebyggelse for felt B1, B2 og B5,

- fordeling av leilighetsstørrelser,
- miljøvennlig materialbruk og energivennlige tiltak. Det skal undersøkes og vises hvordan solenergi kan benyttes som supplerende kilde til oppvarming og energigenerering.

I detaljregulering skal tiltaket vises med materialvalg og plassering av ev. installasjoner på fasader og takflater.

For feltene BFKT1 – BFKT4, BT1 – BT4 skal fellesløsninger og fellesrom vurderes.

§ 21 Krav om nærmere undersøkelser

§ 21.1 Grunnundersøkelser

Før detaljregulering for felt avsatt til fremtidig bygging eller konstruksjoner kan godkjennes skal det utføres tilstrekkelig grunnundersøkelse. Arealbruk, byggemetoder og fundamentering skal tilpasses til forholdene som avdekkes. Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal hensynta de faktiske forhold tidligere avdekket og sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.

§ 21.2 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 4.10 oppfylles. Utbygger skal sørge for utarbeidelse av støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge- eller anleggsområde.

- Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilke type maskiner som benyttes og deres lydeffekt.
- På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.
- Utbygger skal ha system som ivaretar nabokommunikasjon.

§ 21.3 Forurensning

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid, byggeaktivitet, massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold. All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kolbotnvannet og bekkeløp.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Det skal utarbeides en plan som sikrer håndtering av svartelistede arter. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».
- avbøtende tiltak.

§ 21.4 Bekkeåpning

I forbindelse med bekkeåpning skal det utarbeides en plan for gjennomføring av tiltaket som viser detaljert plan over bekkeløpet, anleggsveier, massedeponering og anleggsområder. Planen skal vise hvordan bekkeløp med kantvegetasjon er tenkt sluttført. Det skal også redegjøres for hvordan erosjonsfare ivaretas i anleggsfase og etter ferdigstilling.

§ 21.5 Universell utforming i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise hvordan hensyn til bevegelses- og orientershemmede hensyntas i anleggsperioden, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.6 Parkering i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.7 Kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige gater og byrom, naturområder langs bekker og vassdrag, parker og friområder

For arealer til torg, fortau, park og kjøreveier skal det utarbeides kvalitetsprogram som definerer en standard for utforming, materialbruk, beplantning og møblering. Beplantning og overvannshåndtering på overflaten skal inngå som en viktig del av opparbeidelse av gater og byrom.

§ 22 Rekkefølgebestemmelser

§ 22.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor felt BT3, BT4, BFKT3, BFKT4 skal områderegulering for Skiveien inkl. kryss Skiveien x Kolbotnveien være vedtatt.

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 1 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 1 boligfeltene

	B1	B2	B3	B4	B6	B7
Gang/sykkelvei langs B1 (§ 15.8)	X					
SGS1	X	X				
Trapp og turvei gjennom felt B2 (§ 5.1)		X				
SV1		X				
SV2				X		
SV3			X			
SV6					X	
SV8						X
SGS2					X	

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 2 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 2 sentrumsformål

	BT3	BT4
SV4	X	X
SGS2		X

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturiltak iht. tabell 3 være sikret opparbeidet gjennom avtale. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 3

	B5	BT1	BT2	BKjT1	BKT1	BFKT1	BFKT3
SVK1	X						X
3 «kiss & ride»-plasser i SVK1 langs torg ST3							X
SKH/SVK2/SKF1		X	X	X	X	X	

Tabell 3 fortsetter

	BFKT4	B6	B7	BT3	BT4
SV10				X	X
SV5	X				
SV11			X		

§ 22.2 Rekkefølgekrav til infrastruktur, VA

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal VA-infrastrukturiltak iht. tabell 5 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 5

	B1	B2	B3	B4	B6	B7	BFKT4
Ny VA-ledning langs felt B1 i Kolbotnveien	X						
Ny VA-ledning i SV3			X	X			
Ny VA-ledning langs SV6					X	X	
Ny VA-ledning i SV5							X

§ 22.3 Rekkefølgekrav til infrastruktur, torg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende torg iht. tabell 6 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 6

	BKjT1	KjT1	BFKT3	BFKT4	FT2
ST1, ST2, samt lekeapparater, trapper ramper og amfi (beskrevet i § 13.2 og § 15.7)	X	X			
ST3			X		
SKF2				X	
ST4					X

§ 22.4 Rekkefølgekrav til gangbro i VNV2

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal nærmiljøanlegg iht. tabell 7 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 7 boligfeltene

	B6	B7
gangbro i VNV2	X	X

§ 22.5 Rekkefølgekrav til grønnstruktur og nærmiljøanlegg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal grønnstruktur- og nærmiljøanlegg inkludert turstier, installasjoner og møblering iht. tabell 8 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

Tabell 8 boligfeltene

	B1	B2	B3	B4	B6	B7	BT3	BT4
GN1	X							
GN2		X						
GF3/GN5			X					
GN3/GF2/GN4				X				
GF5 /GN8								X
GF6/GN9					X			
GN7/GP2							X	
Nær1					X			
Nær2/ turvei og jungelsti i GN11						X		