



Reguleringsbestemmelser for Kolbotn stasjon

Plan-ID: 3020-2016001
Plantype: Detaljregulering
Datert: 11.05.2020
Arkivsak: PLAN-20/00768
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret: 16.12.2002
Sak: 194/20

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av ny Kolbotn stasjon med ny undergang under jernbanesporet og etablering av et bedre tilbud for gående, syklende og kollektivreisende. Planen skal sikre at viktige trekk i det historiske stasjonsmiljøet blir ivaretatt. Planen skal også sikre gode overganger til tilgrensende offentlige byrom og god kvalitet på disse.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 13.02.2020:

3020-2016001 over grunnen

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1161	Barnehage	Felt T1
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting)	f_BFKT4
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (kjøpesenter/tjenesteyting)	Felt KJT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_Veg
2013	Torg	Felt o_ST1 - o_ST2
2014	Gatetun/gågate	Felt o_SGT
2016	Gangveg/gangareal	Felt o_Gangveg og o_SV2
2021	Trasé for jernbane	Felt o_Jernbane
2070	Kollektivknutepunkt	Felt o_SKK1 - o_SKK4
2900	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (tjenesteyting/forretning/stasjons- og terminalbygg)	Felt SAA

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

570	Bevaring av kulturmiljø	H570
-----	-------------------------	------

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

2	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	område #6
91	Anlegg- og riggområde	område #1- #5

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 12-7)

3. 1. Estetikk og utforming

- Stasjonsområdet skal utformes slik at det fremstår som en visuell helhet. Det skal være en helhetlig møblering med benker, sykkelparkering, gjerder og lysarmatur og beplantning.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelse som skal bevares på området
- Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve ganglinjer og funksjoner.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom med lett forståelige forbindelser.
- Plasseringen og utformingen av nye elementer og funksjoner skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Arkitekturen skal være kriminalitetsforebyggende, uten «mørke kroker». Belysning skal gi trygg og behagelig opplevelse på kveldstid, både for brukere og gjenboere.
- Nye bygningselementer skal tilpasses det opprinnelige stasjonsmiljøet.

- Eksisterende pakkhus skal gjenreises nord for hovedbygningen og om mulig forlenges jfr.§ 5.3.

3.2 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal sikre blågrønne kvaliteter i planområdet. Blågrønn faktor skal være lik eller høyere enn 0,3. Beregning av blå-grønn faktor skal utføres som angitt i områderegulering for Kolbotn sentrum, planid 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum»

3.3 Flytting av bygg

Pakkhuset skal bevares, men kan flyttes innenfor hensynssonen. En eventuell demontering av pakkhuset skal foregå slik at opprinnelig(e) bygningsdeler/bygningsdeler, som kan antas å være fra 1927 eller tidligere bevares. Bygningsdelene skal gjenbrukes ved gjenreising.

Før demontering skal pakkhuset registreres og opptegnes slik at det dannes et godt kunnskapsgrunnlag for rekonstruksjonen.

3.4 Utearealer

Uteareal skal opparbeides med høy bymessig kvalitet, som for eksempel bearbeidet naturstein, plasstøpt betong, presise materialoverganger, oppstammede trær, lave busker/stauder.

3.5 Terrengtilpasning, fylling, forstøtninger og skjæring fra vei

Skjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2.

Murer opp til 1,5 meter høyde kan være tilnærmet vertikale. Høyere murer skal ha fall på visflaten min. 20:1.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gress og urtevekster, mindre busker og trær. Alle fyllinger og skjæringer skal beplantes med arter spesielt gunstig for pollinerende insekter.

3.6 Sikringsgjerder

Innenfor planområdet kan Bane NOR sette opp sikringsgjerder.

3.7 Stabilisering av grunn

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen.

3.8 Rømningsvei

Det skal sikres tilkomst til rømningsvei fra Kolben, via felt o_SKK2.

3.9 Parkering

Sykkelparkering

- Det skal være min. 200 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig.
- Min. 100 sykkelparkeringsplasser skal være i sykkelhotell.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.
- Utendørs sykkelparkeringsplasser skal ha takoverbygg.
- En andel av sykkelparkeringskravet kan løses utenfor planområdet, innenfor 50 meters gange fra plattform.

Parkering

Det skal etableres 2 parkeringsplasser for personbil i tilknytning til stasjonsbygget innenfor felt o_SKK4.

HC-parkering

Det skal bygges 3 HC-parkeringsplasser.

Korttidsparkering

Det skal bygges 5 av- og påstigningsplasser, dimensjonert for personbil.

MC-parkering

Det skal bygges 8 parkeringsplasser for motorsykkel.

3.10 Støy, vibrasjoner og strukturlyd

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) tabell 3 skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl.23-07
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB

For vibrasjoner og strukturlyd gjelder grenseverdier gitt i hhv NS 8176 og NS 8175:2012:

Tabell fra NS 8176 Grenseverdier for vibrasjoner:

Statistisk maksimalverdi	Vibrasjonsverdier (mm/s)			
	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
V _{w95}	0,1	0,15	0,3	0,6

Tabell fra NS 8175 Grenseverdier for strukturlyd:

Maksimalt strukturlydnivå	Strukturlydnivå (db(A))			
	Kasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
L _{A,maks}	22	27	32	37

Klasse C skal oppfylles.

For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare kan det, i samråd med kommunen, tillates avvik fra gitt innendørs støykrav.

Det skal etableres støyskjermingstiltak langs perrong for sørgående spor mot o_SV1 slik at krav til uteoppholdsareal for feltene BT3 og BT4 i Områderegulering for Kolbotn sentrum oppfylles. Støyskjermingstiltaket skal ha en bymessig utforming eller være integrert i stasjonens konstruksjoner.

3.11 Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Støyfølsom bebyggelse	Støynivå på dagtid ukedager (07-19)	Støykrav på kveld (kl.19-23)
Boliger	L _{pAeq12h} 65	L _{pAeq12h} 60
Skole, barnehage	L _{pAeq12h} 60 i brukstid	

Skjerping av grenseverdiene for langvarig arbeid:

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

- Det tillates ikke spesielt støyende arbeider (f.eks pigging, spunting, boring, massetransport) før 08.00 og etter kl.19.00 på hverdager. Det tillates ikke slike arbeider i helger og på helligdager.
- For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i T-1442 og NS 8141 gjeldende for hele anleggsperioden.

3.12 Overvann og flomhåndtering

Overvann skal håndteres etter treledds-strategi med oppsamling/infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes, for å heve områdets miljøkvalitet.

Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning.

Terrenget skal utformes slik at overvannet fordrøyes eller infiltreres. Rent overvann ledes til sikre flomveier.

Innenfor planområdet skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-års regn med klimafaktor 1,5. Det må også tas hensyn til at det vil komme flomvann fra overliggende områder. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

3.13 Avkjørsler

Avkjørsel til av- og påstigningsplassene og HC-plassene skal være fra Theodor Hansensvei og være felles avkjørsel for Sentrumsgården (felt BFKT4). Endelig plassering og utforming av avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes av Nordre Follo kommune.

3.14 Anleggsperioden

Veier og adkomster

- a) Det skal utarbeides en plan for hvordan trafiksikkerheten ved anlegg og for anleggstrafikk ivaretas. Planen skal godkjennes av veieier.
- b) Det skal utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan fremkommeligheten for alle trafikantgrupper på veinettet sikres i anleggsperioden. Kommunen og veieier skal høres om planen.
- c) Det skal sikres atkomst til berørte eiendommer og varelevering i anleggsfasen.

VA-anlegg

Det skal utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan vann- og avløpsledninger sikres i anleggsperioden. Nordre Follo kommune skal godkjenne planen.

3.15 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, ihht prinsipper om universell utforming for alle brukere, herunder bevegelses, orienterings- og miljøhemmede. Bygg og utearealer skal plasseres og utformes slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

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

4.1 Barnehage (felt T1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

4.2 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (felt f_BFKT4)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

4.3 Kjøpesenter/tjenesteyting (felt KJT1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

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

5.1 Jernbane og kollektivknutepunkt (felt o_SKK1-4, o_SAA og o_Jernbane)

Innenfor området regulert til trasé for jernbane og kollektivknutepunkt tillates alle former for tekniske konstruksjoner og installasjoner som er nødvendige for jernbanedriften, inkludert tekniske bygninger.

For utforming skal prosjektet «Store tanker på liten plass» legges til grunn for løsningen av ramper, trapper og overganger mellom perrong og Jan Bålsruds plass og stasjonsområdet og Kolbotnveien

Plattformene skal ha adkomst via trapper og universelt utformede ramper fra Jan Bålsruds plass og Kolbotnveien. I tillegg skal det etableres universelt utformede ramper fra Theodor Hansens vei til sørlig ende av plattformene.

I undergangen skal vegg og murer være kunstnerisk utsmykket.

Innenfor formålet skal det etableres venteskur med plass for min. 40 personer på hver plattform.

5.2 Kollektivknutepunkt (felt O_SKK3)

Det skal etableres 3 HC-parkeringsplasser og snuplass med mulighet for korttidsparkering i tilknytning til kjøreadkomst fra Theodor Hansensvei.

5.3 Kollektivknutepunkt (felt o_SKK4)

Innenfor feltet skal det etableres sykkelhotell for sykler av ulik art (lastesykler, el-sykler, sparkesykler m.fl). I tillegg skal etableres ytterligere minimum 100 sykkelparkeringsplasser innenfor dette feltet fordelt på flere steder, også de tilpasset ulike sykler.

Det skal etableres parkeringsplass for 8 motorsykler.

Det skal legges til rette for varelevering til stasjonsbygningen. Det tillates servering, tjenesteyting, kontor og forretning i bygningen.

Pakkhuset anno 2020 flyttes nord for stasjonsbygningen. Dersom det er hensiktsmessig kan det oppføres en bygning tilnærmet likt pakkhuset som sto på Kolbotn stasjon i 1927, figur 1. Avvik fra dette kan tillates så lenge disse bidrar til å gjøre bygningen bedre egnet som sykkelhotell eller å fylle andre behov knyttet til drift av jernbanen. Avvikene tillates så lenge de er tilpasset til og underordner seg pakkhusets opprinnelige konstruksjon, materialbruk, utforming og stiluttrykk. Bygningsdeler fra dagens pakkehus skal gjenbrukes i oppbyggingen, jfr. § 3.3. En eventuell gjenoppføring må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

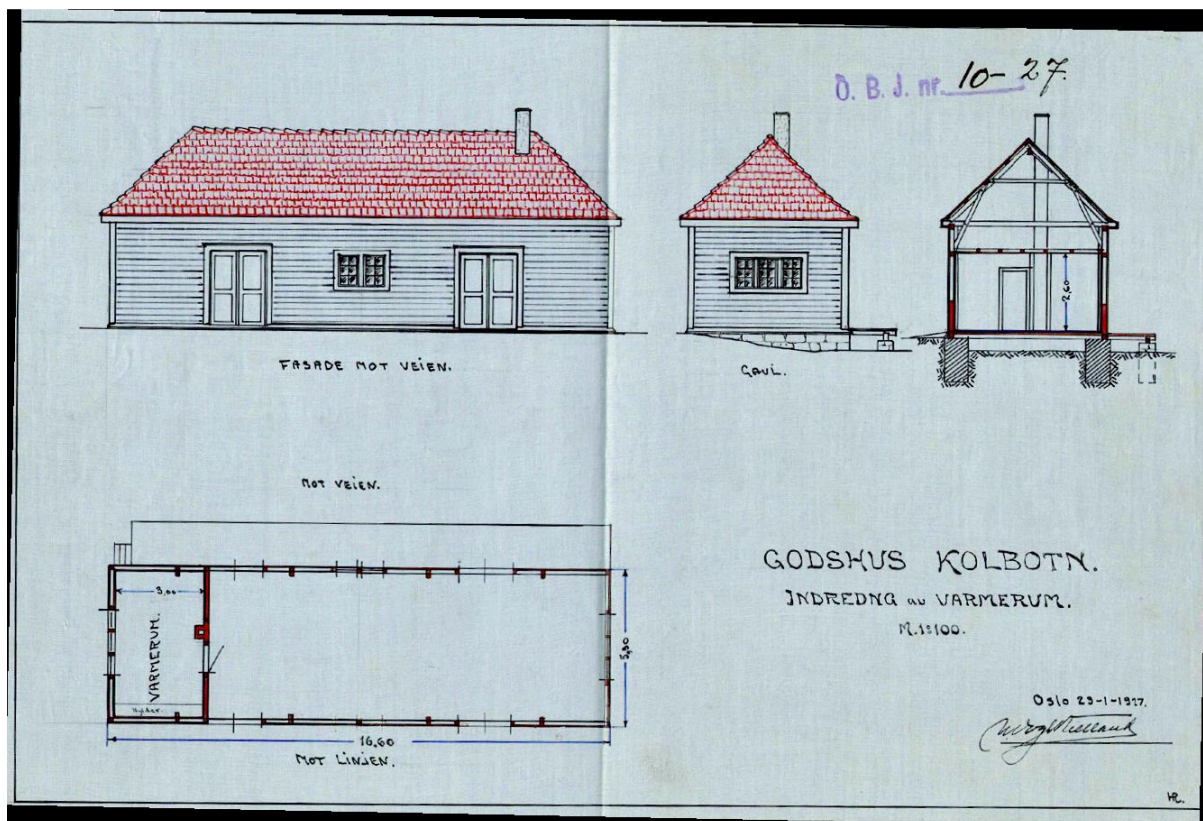


Fig. 1 pakkhuset i 1927

5.4 Samferdselsanlegg (felt o_SAA)

Innenfor feltet tillates tjenesteyting, forretningsvirksomhet og andre stasjonsfunksjoner.

5.6 Trasé for jernbane (felt o_Jernbane)

Innenfor feltet skal det etableres jernbanespor og plattformer. Publikumsarealer skal utformes i tråd med jernbanens tekniske regelverk.

5.7 Kjøreveg (felt o_Veg)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

5.8 Gang/sykkelveg (felt o_SV2)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

5.9 Gatetun/ gågate (felt o_SGT)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 2014004 «Områderegulering for Kolbotn sentrum».

5.10 Torg (felt o_ST1-2)

For utforming skal prosjektet «Store tanker på liten plass» legges til grunn, dvs. rampeføringer, trapper og overganger mellom perrong og Jan Bålsruds plass og stasjonsområdet og Kolbotnveien.

5.11 Gangvei/gangareal (felt o_SGG)

For utforming skal prosjektet «Store tanker på liten plass» legges til grunn, dvs. rampeføringer, trapper og overganger mellom perrong og Jan Bålsruds plass og stasjonsområdet og Kolbotnveien.

§ 6. Hensynssoner

6.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Eksisterende stasjonsbygning innenfor hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Eksteriøret skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig utforming. Mindre endringer er tillatt der det ikke går på bekostning av byggets opprinnelige arkitektoniske verdier. Ved reparasjon eller restaurering av eksteriøret skal opprinnelige eller eldre elementer som taktekking, dører og vinduer bevares i sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Stasjonsbygningen skal ikke skades under anleggsperioden.

Pakkhuset skal gjenoppføres innenfor hensynssonen.

§ 7. Bestemmelsesområder

Område #1- 5

Innenfor anleggsområdene #2-4 tillates nødvendige inngrep og anleggsarbeid for ombygging av stasjonen. Anleggsområdet #1 kan benyttes til riggområde. Innenfor anleggsområdet ved Nedre torg, #4, skal adkomst til og rømningsveier fra berørte bygninger, opprettholdes under hele anleggsperioden. Solbråtanveien, #5, skal benyttes som anleggsområde og kan stenges for alminnelig ferdsel under anleggsperioden.

Etter at stasjonen er ferdig bygd skal anleggsområdene tilbakeføres til opprinnelig stand. Områder for midlertidig arealbruk skal ferdigstilles senest 2 måneder etter avsluttet bruk og stasjonen har åpnet. Faller dette tidspunktet på vinteren skal området være istandsatt senest 1.juni. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig bestemmelsesområder.

Område # 6

Innenfor felt #6 skal det etableres en undergang med minimumsbredde på 6 m.

§ 8. Krav om nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr. 12)

8.1 Overvann

Det skal utarbeides en plan for hvordan overvann skal håndteres, inkl. overvannsberegninger. Plankart skal være i målestokk 1:200. Planen skal godkjennes av Nordre Follo kommune.

8.2 Støy

For all støyfølsom bebyggelse utsatt for nivåer over grenseverdier i T-1442 tabell 3 skal nærmere utredning av tiltak utføres før igangsetting av utbygging innenfor planområdet. Før igangsetting av tiltak skal det foreligge en rapport som utreder vibrasjonsforhold i området. Før tiltak igangsettes skal utbygger vise hvordan støykravene i § 3.10 oppfylles. Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsperioden og et handlingsprogram for behandling av støy i hele anleggsfasen. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. Utbygger skal ha et system som ivaretar nabokommunikasjon.

8.3 Grenseverdier for tillatt forurensing

All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke medfører avrenning til Kolbotnvannet med grenseverdier over det som fastsettes. Grenseverdiene som fastsettes skal vurderes av Nordre Follo kommune. Prøvetaking skal gjennomføres i anleggsperioden og rapporteres inn i henhold til miljøoppfølgingsplanen.

8.4 Miljøoppfølgingsplan

Før tiltak igangsettes skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan i tråd med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Kommunen skal høres om planen. Miljøoppfølgingsplanen skal minimum dokumentere hvordan følgende hensyn i bygge og anleggsperioden kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan informasjon om tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeider.
- Byggeaktivitet.
- Massetransport og massedeponering.
- Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan parkering i anleggsperioden, varelevering/losseplass, trafikkavvikling og sikkerhet løses.
- Håndtering av overvann og grunnvann i anleggsperioden.

8.5 Fremmede arter

Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering, jf. §23 i Forskrift om fremmede organismer.

8.6 Overskuddsmasser og forurensede masser

Før anleggsstart må det tas prøver for å avdekke forurensning i grunnen. Det skal utarbeides en tiltaksplan med anbefaling av tiltak for forsvarlig håndtering av massene.

Før uttak av masser kan starte skal det utarbeides en plan for håndtering av masser. Masser skal håndteres på en slik måte at miljøet og omgivelsene belastes minst mulig. Nordre Follo kommune skal høres om planen.

8.7 VA-anlegg

Kommunen skal godkjenne plan for endelig omlegging av VA-anlegg.

8.8. Faseplaner

Dersom anleggsarbeidene strekker seg over mer enn ett år skal det utarbeides faseplaner som viser hvordan hensynet til estetikk blir ivaretatt og hvordan fremkommelighet for gående og syklende vil være i mellomperiodene.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

For de tiltak innenfor planområdet som ikke er unntatt byggesaksbehandling jfr. § 4.3 i forskrift om byggesak gjelder følgende:

Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til utbyggingstiltak skal:

- all eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføyning etc.) være utført
- miljøoppfølgingsplan, foreligge
- utomhusplan som samsvarer med hovedgrepene i Store tanker på liten plass, foreligge
- støyberegninger med tiltak, foreligge
- plan for håndtering av overvann og flomvann, foreligge
- faseplan, dersom anleggsarbeidet strekker seg over flere år, foreligge

For alle andre arbeider skal det før igangsetting legges frem faseplan og miljøoppfølgingsplan jfr. § 8.4. Faseplanen skal redegjøre for midlertidige løsninger dersom anleggsarbeidet strekker seg over flere år.

Før anlegg tas i bruk

Alle støyregulerende tiltak som følge av gjennomføring av planen skal være ferdigstilt før ny stasjon tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Store tanker på liten plass, datert mars 2018