

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MOERVEIEN 10

Bestemmelser datert: 21.12.2015
Kart datert: 21.12.2015

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling: 11.06.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 04.11.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:
Offentlig ettersyn:
Kommunestyret:

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål F/K/T (forretning/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/ forsamlingslokale/ undervisning)

Samferdselsanlegg:

- Fortau
- Parkeringsplasser

§ 3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål F/K/T (forretning/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/ forsamlingslokale/ undervisning)

§ 3.1 Bebyggelsens formål

Det tillates oppført bebyggelse som inneholder forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, forsamlingslokale og / eller undervisning i alle byggets etasjer.

§ 3.2 Utnyttelse, plassering, høyder og estetikk

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 2500 m².

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder, med unntak av kjeller under terreng og rampe ned til parkeringskjeller som kan anlegges utenfor byggegrenser frem til formålsgrense.

Første etasje skal ha en fri høyde på minimum 3,9 meter.

Mellombygg mellom bebyggelsen mot Moerveien og Brekkeveien skal ha total maksimum dybde 30 meter. I tillegg kan det frem til byggegrensene bygges et glassatrium på én eller begge sider av mellombygg.

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet og fasadematerialer.

Det tillates ikke plassering av tekniske installasjoner på utomhusarealene.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av anleggets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for tekniske rom og rømningstrapper tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 10 % av total takflate. Takoppbygg skal trekkes

minimum 2 meter inn fra hovedfasade mot omkringliggende gater. Rekkverk med høyde 1,2 meter tillates oppført over maks gesimshøyde på tak.

§ 3.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet skal være som angitt på plankartet. Mindre justering av kjøreadkomsten kan gjøres ved byggesaksbehandling.

§ 3.4 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til tabellen nedenfor.

Formål	Parkeringsdekning pr 100 m ²	
	Bil	Sykkel
Forretning	1,5	0,5
Kontor	1,0	2,0
Offentlig/privat tjenesteyting	1,5	0,5
Undervisning	1,0	1,5
Beverting	3,0	2,0
Forsamlingslokale	3,0	1,0

Bilparkering kan etableres i garasje samt som bakkeparkering langs Moerveien og Brekkeveien. Bakkeparkeringen kan supplere behovet for parkeringsareal tilknyttet næringsarealene innenfor planområdet og i sentrum, og kan medregnes i den totale parkeringsberegningen for planområdet. Sykkelparkering skal etableres på gateplan ved inngangene og i parkeringskjeller. Det skal etableres rabatter for beplantning mellom enkelte av parkeringsplassene langs Brekkeveien og Moerveien.

Minst 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for forflyttingshemmede.

Det skal legges til rette for tilstrekkelig antall ladepunkter for el-bil og el-sykkel.

§ 3.5 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise atkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg. Utomhusplanen skal vise sammenheng med omkringliggende bebyggelse på alle sider av ny bebyggelse.

§ 3.6 Universell utforming

Universell utforming skal tilstrebes ved utforming av utomhusarealer og bebyggelsen, jfr rundskriv T_5/99B «Tilgjengelighet for alle».

§ 3.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MD's rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres / skjermes i samsvar med kravene.

§ 3.8 Overvannshåndtering og blågrønn faktor, energiløsninger, kabler

- Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal etableres i hht kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av løsning for overvannshåndtering fra bygg og harde flater må fremgå av utomhusplan og må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blå-grønn faktor som skal oppnås for sentrumsbebyggelse er minimum 0,7.
- Nybygg skal tilknyttes fjernvarme.
- Alle nye kabler og ledninger (lavspenningsnett, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.

§ 3.9 Automatisk fredete kulturminner

Ved eventuelle funn av fornminner i grunnen skal arbeider straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, i dette tilfellet Akershus Fylkeskommune, skal straks varsles ihht Kulturminnelovens § 8.

§ 4 Bruk av utbyggingsavtaler

For byggeprosjekter planen omfatter skal det tas i bruk utbyggingsavtaler, i tråd med gjeldende kommuneplans generelle bestemmelser. Kommunen vil i avtalene blant annet kunne stille krav om opparbeiding av vei og infrastruktur, deriblant tilknytning til fjernvarmeanlegg, både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for tiltak i tråd med PBL §20-1 for byggeområdet, skal tiltak som sørger for sammenheng med omkringliggende bebyggelse på alle sidene av bygget være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for bebyggelsen.