

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MOERVEIEN 10**

Bestemmelser datert: 28.10.2021  
Kart datert: 28.10.2021

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsvarsling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. 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
- Gatetun
- 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.

Bruksareal for forsamlingslokale skal maksimum være 920 m<sup>2</sup>.

**§ 3.2 Utnyttelse, plassering, høyder og estetikk**

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder, med unntak av kjeller under terreng som kan anlegges utenfor byggegrenser frem til formålsgrense, samt under felt o\_SGT.

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

Mellombygg mellom bebyggelsen mot Moerveien og Brekkeveien skal ha total, maksimum dybde på 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. Tekniske installasjoner på tak skal kun omfatte absolutt nødvendige objekt, og tilpasses byggets arkitektur. 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 m2	
	Bil	Sykkel
Forretning	1,0	0,5
Kontor	0,75	2,0
Offentlig/privat tjenesteyting	1,0	0,5
Undervisning	1,0	1,5
Beverting	1,0	2,0
Forsamlingslokale	3,0	1,0

Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller.

Langs Brekkeveien tillates biloppstilling for levering og henting, samt av- og påstigning for besøkende og forflytningshemmede. Biloppstillingsplassene er underlagt kommunale føringer.

Sykkelparkering kan etableres på gateplan ved inngangene, på fortausareal og i parkeringskjeller.

Sykkelparkering skal ikke være til hinder for langsgående gang- og sykkeltrafikk.

Minst 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Det skal legges til rette for tilstrekkelig antall ladepunkter for el-bil og el-sykkel, og minimum for 10 % av bilplassene.

### § 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, møblering 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 bebyggelse, 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 støyoisolerers / 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.

### § 3.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

## § 4 Samferdselsanlegg

### § 4.1 Gatetun

Gatetun skal være offentlig. Det skal sikres tverrforbindelse fra Moerveien til Brekkeveien gjennom gatetunet. Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk sammen med tilstøtende gatetun i Moerveien 12. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

## § 5 Bestemmelsesområde BO1

Innenfor bestemmelsesområde BO1 skal 1. etasje være tilbaketrukket minimum 1,0 meter fra formålgrense mot fortau i Brekkeveien for å gi ekstra plass langs fortauet. Området skal ha bygulv av høy kvalitet som flukter med fortauet. Søylar kan plasseres innenfor bestemmelsesområdet.

## § 6 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.