



Reguleringsplan for Lysaker torg 6-12

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2016012

Saksnummer: 15/136768

Dokument: 3918871

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- utvikling av Lysaker sentrum som næring og serviceområde.
 - utbygging av forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting.

- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
 - etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
 - åpen overvannshåndtering
 - gode gang-/sykkelforbindelser mellom Lysaker og Fornebuveien.

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.

- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides:
- rammeplan for vann, avløp og overvann.
 - estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
 - skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.

§ 2.4 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av utearealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Ny og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøttingsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plantevalg

§ 2.5 Parkeringsanlegg under terreng tillates innenfor forretning/kontor/tjenesteyting og gatetun.

- § 2.6 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 2.7 Utsprengning, pigging og boring, eller andre tiltak som kan skade tunnelene i en sikkerhetssone på 15 meter fra tunellveggen, er ikke tillat uten samtykke fra veimyndighet.

Bestemmelser til arealformål

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

Gårdsplass, felles

- § 3.1 Området skal opparbeides med parkpreg.
- § 3.2 Det skal etableres gjennomgang på bakkeplan fra Lysaker torg til felles gårdsplass, som skal være åpen for allmennheten i perioden det er aktivitet i bygget.
- § 3.3 Området skal være åpent for allmennheten.

Forretning/kontor/tjenesteyting

Utnyttelse

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20 100 m². I 1.-2. og underetasje tillates innredet forretning, treningssenter, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, med inntil BRA = 4 000m². 3.–6. etasje skal benyttes til kontor.
- § 4.2 Parkeringsareal, tekniske rom og lager under terreng, inntil kote 17,6 skal ikke medregnes i BRA.
- § 4.3 Biloppstillingsplasser og letak/baldakin på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 4.4 I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård") skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med.

Plassering og utforming

- § 4.5 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- § 4.6 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som del av et helhetlig taklandskap og behandles som tiltakets samlende arkitektoniske uttrykk.
- § 4.7 Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal være en del av bebyggelsens helhetlige arkitektonisk utforming med hensyn til form og materialbruk i fasader.
- § 4.8 Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg/heis på inntil 300 m². Oppbygg skal være tilbaketrukket minst 1,5 meter fra fasadelivet.
- § 4.9 Solavskjerming skal integreres i fasadens oppbygging.
- § 4.10 Det tillates glass eller spilerekkverk på tak i inntil 1,2 m høyde fra gesims.
- § 4.11 Minimum 30 % av takarealet skal være dekket av vegetasjon som ivaretar fordrøyning.
- § 4.12 Det tillates letak/baldakin ved innganger i første etasje. Utformingen skal inngå som en del av helhetlig arkitektonisk utforming av bygget. Hver atkomst til detaljhandel og bevertning skal være direkte fra Lysaker Torg.
- § 4.13 Nettstasjon og renovasjonsløsning skal integreres i bygningsmassen.

Parkering for sykkel og bil

§ 4.14 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

<i>Bilparkering pr 100 m² BRA</i>	<i>Besøk/ansatte</i>
Forretning	maks 1,2
Kontor	maks. 0,7
Treningscenter, annen offentlig/privat tjenesteyting	maks. 1,2
<i>Sykkelparkering pr 100 m² BRA</i>	
Forretning/ kontor	min 1 plasser
Annen virksomhet	min 1 plasser

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

§ 4.15 Det skal opparbeides minimum 6 parkeringsplasser med lademulighet for elbil.

§ 4.16 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

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

Gatetun, offentlig

§ 5.1 Området skal tilrettelegges for adkomst til og gjennom feltet for gående og syklende.

§ 5.2 Det tillates inntil 6 stk parkeringsplasser.

§ 5.3 Vest i planområdet skal det sikres fri ferdsel for allmennheten fra offentlig gangvei i syd til Lysaker torg. Området skal tilrettelegges med trygg ferdsel for gående. Det tillates varelevering for forretninger på vestfasade av bygget.

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 6.1 Før tiltak på forretning/kontor/tjenesteyting tas i bruk skal opparbeidelse av gangforbindelse i vest og gårdsplass være ferdigstilt.