

PlanID 2008007
JournalpostID 09/11534
Dokument 588016

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte **4.2.2009** godkjent disse bestemmelser.

Odd Reinsfelt
Ordfører

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSVEIEN 110, GNR. 35 BNR. 169 SAMT DEL AV GNR. 35 BNR. 45 - OMSORGSBOLIGER

§ 1 – HENSIKT.

Planen legger til rette for at eiendommen skal kunne nyttes til sykehjem og boliger med service som hovedformål.

§ 2 – FORMÅL.

Planområdet reguleres til:

- Allmennyttig formål – institusjon (sykehjem og boliger med service).
- Felles avkjørsel

§ 3 - ALLMENNYTTIG FORMÅL – INSTITUSJON.

Eksisterende bygg skal i 1.-3.etasje benyttes til allmennyttig institusjon, sykehjem.

Bebyggelsen er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde.

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført balkonger og rømningstrapper med inntil T-BRA = 350 m².

I underetasjen kan innredes inntil T-BRA = 1000 m² til kontor og T-BRA = 1300 m² til lett industri (cateringvirksomhet) samt tilhørende lager. Det kan videre innredes lokaler i kjeller for trimsenter med inntil T-BRA 550 m².

Nybygget skal i 2. – 4. etasje benyttes til allmennyttig institusjon, boliger med service eller sykehjem. Nybygget skal bygges innenfor byggegrensene vist på reguleringskartet.

Nybyggets høyde tillates med maksimal gesims på cote + 144,00. Takflaten kan nyttes som takterrasse.

Heisoppbygg, trapperom, tekniske rom og lagerrom for hagemøbler og lignende kan etableres på taket med maksimal gesims på cote + 147,00. Samlet størrelse skal maksimalt utgjøre 20 % av takflaten. Oppbygget bør ligge samlet.

På taket tillates etablert pergola med maksimalt areal på 150 m².

Nybyggets størrelse skal maksimalt være BRA 4.300 m², hvorav 100 m² skal sikres for en eventuell senere sammenbygning av bygningsvolumene.

Boder/lager for nybygget skal ivaretas i eksisterende byggs u.etg. med 210 m².

§ 4 - FELLES AVKJØRSEL.

Felles avkjørsel skal betjene planområdet (g.nr.35/b.nr.169) og Østerås Skole (g.nr.35/b.nr.45).

§ 5 - UTFORMING.

Generelt.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Påbygg skal utformes som en estetisk og funksjonell del av bygningen.

Anleggene, ute og inne, skal planlegges og utføres i henhold til prinsippet om universell utforming når det gjelder tilgjengelighet og bruk.

Eksisterende bygning.

Nye balkonger og rømningstrapper skal tilpasses denne.

Det tillates etablert takterrasser på tak over boligdelene.

Ventilasjonsanlegg tillates kun i midtbygget og skal være innebygget.

Ny bygning.

Ny bygning skal fremstå som et frittstående volum, men kan tillates sammenbygget med eksisterende bygning med en transparent gangforbindelse over 1. etasje.

1. etasje skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 meter i forhold til overliggende etasje. BYA for 1. etasje skal maksimalt utgjøre 50 % av overliggende etasje.

Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3,0 meter fra kant for hovedgesims.

Ventilasjonsanlegg skal være innebygget.

§ 6 - UTOMHUSPLAN

Utomhusareal på bakkeplan som ikke brukes til kjørbare atkomst og parkering skal parkmessig opparbeides.

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. I arealet innregnes kjørbare gangvei og takterrasser.

For sykehjemmet innregnes balkonger dersom de er tilgjengelige for beboerne.

Uteareal for boliger med service beregnes i henhold til beregningsregler i TEK.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent plan for ubebygde del av tomta (utomhusplan). Planen skal vise interne veier, arealer for opphold og rekreasjon, markparkering, sykkelparkering, overflatebehandling, overgang mellom flater med forskjellig behandling, beplantning og belysning. Den skal også vise gangfelt over inn/utkjøring til garasje.

Utomhusplanen skal videre redegjøre for plassering av avfallscontainere. Disse skal være skjermet for innsyn fra bebyggelsen.

§ 7 – BEBYGGELSESPLAN.

Det er krav om bebyggelsesplan. Dersom tiltaket byggemeldes i samsvar med reguleringsplanens forutsetninger og intensjonen som vist på illustrasjonene kan krav om bebyggelsesplan frafalles (se dokument 530140, 530141 Tegn.2, 365122, 303350). Byggesaken skal i så fall legges fram for politisk behandling.

§ 8 – PARKERING.

For sykehjem og for boliger med service avsettes 0,4 p-plass pr. boenhet. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser.

§ 9 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Sammenføyning av eiendom

Før igangsettingstillatelse gis skal fradeling og sammenføyning av grunn fra Østeråsbanen og institusjonstomta (35/169) være gjennomført.

Gangatkomst

Gangatkomst tilnærmet vist på dokument 530140 skal vises i utomhusplanen og være ferdig bygget før det nye bygget tas i bruk.

Støy.

Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer når det gjelder anleggsstøy, T-1442 tabell 4 og 6, skal følges.

Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer om støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 2, legges til grunn for gjennomføringen. Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt med støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før bygningene tas i bruk.

Vibrasjoner og strukturlyd.

Krav til vibrasjoner og strukturlyd skal være i henhold til grensen for klasse C i NS 8175. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 og utfyllende bestemmelser T- 1/86 skal anvendes.

Sammen med rammesøknad skal det for ny bygning dokumenteres at tiltak som motvirker vibrasjoner/strukturlyd fra fremtidig trikk/bane er ivarettatt. Tiltakene skal være gjennomført før bygningene tas i bruk.

Tiltak mot påkjørsel.

Sammen med rammesøknad skal det for ny bygning dokumenteres tiltak som motvirker skade på bygg ved en eventuell avsporing på Østeråsbanen. Tiltakene skal være gjennomført før bygningene tas i bruk.

Forurensning i grunn.

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndighet varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning.