Vestby kommune

Vestby senter – Bestemmelser til bebyggelsesplan

Egengodkjent av kommunestyret 16.6.2008.

§ 1 Fellesbestemmelser

Dette er utfyllende bestemmelser som gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for området. Disse bestemmelsen gjelder framfor reguleringsbestemmelsene der det ikke er samsvar mellom bestemmelsene.

Overvann

Det skal dokumenteres at overvannsløsningene er utformet og dimensjonert slik at avrenningen fra byggeområde for forretning/kontor og fellesområder ikke overstiger dagens avrenning fra området og at overvannet ikke inneholder salt, olje eller annen forurensning.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde del av planområdet.

Parkering

Det skal minimum settes av 800 parkeringsplasser ved full utnytting av bebyggelsesplanen.

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering, materialbruk og fargesetting. Viktige landskapskvaliteter skal hensyntas.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides en skiltplan. Skilt skal ikke dekke mer enn 30 % av fasadearealet. Fasade mot vest (varemottak) skal ikke regnes med i fasadearealet.

Universell utforming

Alle anlegg skal ha universell utforming. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer som kan sees av svaksynte og føles av blinde. Stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart for gang- og sykkelveier, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15. Tverrfall skal være maksimalt 1:65. Fortauskanter som skal krysses skal ikke være høyere enn 20 mm. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede, skal plasseres nærmere enn 50 meter fra hovedinngang eller heis i kjeller og ha en størrelse på minst 4,5 x 6,0 meter. Områder for gående skal ha en blendfri belysning på minst 20 lux. Hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§ 2 Byggeområde for forretning/kontor

Innenfor området kan oppføres kjøpesenter, forretninger, hotell, idrettsanlegg (flerbrukshall), svømmehall, kino og kontor.

Maksimalt tillatt bruksareal er 30.000 m². Maksimalt tillatt bruksareal for kjøpesenter er 25.000 m². Areal under terreng, med maksimum høyde overkant dekke +72,6 og areal for varemottak lagt under lokk med maksimum høyde overkant dekke / terreng +77,6 unntas fra beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsen tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på + 84,0. Lokk over varemottak skal ha maksimum høyde på +77,6.

Takoppbygg kan tillates inntil 2 meter over gesims dersom disse er mindre enn 400 m². Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Det skal settes opp skjermer for å ivareta støy og utseende rundt alle takoppbygg .

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense. Tak over innganger og lasteramper kan krage ut over formålsgrense. Nedkjøringsrampe for parkeringskjeller kan ligge utenfor formålsgrense.

§ 3 Offentlig trafikkområde

Offentlige trafikkområder er ikke detaljert avklart i bebyggelsesplanen. Ved byggesaksbehandlingen kan det foretas mindre justeringer innenfor formålet offentlig trafikkområde.

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger skal beplantes. Der gang- og sykkelveier går i underganger og langs skjæringer under terrengnivå, skal det legges spesiell vekt på lyse, oversiktlige og estetisk godt utformet veianlegg.

Rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene gjelder kun de tiltakene som er vist på reguleringsplankartet og ikke filterfelt, et ekstra felt ut fra rundkjøringen vestover Kirkeveien og et ekstra felt inn til rundkjøringen fra syd, ved rundkjøringen øst for E6, samt et ekstra felt ved innkjøringen på Vestbyveien. Det er likevel krav om at grunn til disse tiltakene skal være overført til veieier før det gis brukstillatelse til kjøpesenter.

§ 4 Spesialområde - Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 5 Fellesområde - Felles avkjørsel

Avkjørsel 1, 2 og 3 er felles for alle eiendommer og seksjoner innefor planområdet (bortsett fra offentlig trafikkområde). Skur for handlevogner tillates plassert i avkjørsel 1 og 2.

§ 6 Fellesområde - Felles grøntanlegg

Områdene er felles grøntanlegg for alle eiendommer og seksjoner innefor planområdet (bortsett fra offentlig trafikkområde).

I områdene skal eksisterende vegetasjon i hovedsak beholdes og ellers skal det beplantes parkmessig med trær og annen vegetasjon. I FG1 skal det opparbeides gjerde mot påkjøringsrampe til E6. Ellers tillates det ikke oppført bygninger eller gjerder i området.

§ 7 Fellesområde - Parkeringsplass

Områdene er felles for alle eiendommer og seksjoner innefor planområdet (bortsett fra offentlig trafikkområde). Skur for handlevogner tillates plassert i området. Mellom parkeringsrekkene skal det opparbeides grønne rabatter med trær. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser nær hovedinngangen.