

## NES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER BEBYGGELSESPAN FOR

# KULTURKVARTALET, ÅRNES SENTRUM.

Saksnr.99/00815

Planen er datert 16.08.99, revidert 27.09.99

Bestemmelsene er datert 16.08.99, revidert 27.09.99

Vedtatt av formannskapet

1. gang 07.09.99

Vedtatt av formannskapet

2. gang 16.11.99.

---

ordfører

\*\*\*\*\*

Bestemmelsene gjelder i tillegg til vedtatte reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Årnes sentrum.

#### § 1 AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål :

Byggeområder for blandet formål

- bolig/forretning/kontor B 1, B 2, B 2.1
- forretning/kontor/offentlig B 3 / B 3.U

Offentlig trafikkområde

- gate med fortau og kantparkering GF 1 – GF 2
- gang-/sykkelvei GS 1 – GS 2

Felles kjøreareal

- avkjørsel til P-areal og varelevering F 1
- parkeringareal/varelevering P 1
- parkeringsdekke i 2.etasjesplan P 1.2
- parkeringsetasje i underetasje kulturhus B 3.U

Felles areal

- gatetun med hc-kjøring og tidsbegrenset varelevering F 2

Spesialområder

- bevaring av bygninger og anlegg B 4

Friområder

- park OF 1 – OF 3

### § 3 FELLESBESTEMMELSER.

#### a) Utomhusplan.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200), som viser eksisterende vegetasjon, ny beplantning, opparbeiding av uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser.

Utomhusarealene i planområdet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

#### b) Parkering og veitraseer.

For områdene B1, B2 og B2.1 gjelder bestemmelsene i Kommunedelplan for Årnes, pkt.9 Parkeringsvilkår, §2 "Krav til parkeringsdekning".

Ved utbygging må utbygger dokumentere dekning av parkeringsbehov innenfor planområdet.

Dersom utbygger ikke kan dokumentere tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor planområdet, gjelder §3 "Plassering av parkeringsplass" i de samme vedtekter, eller annen bestemmelse som avløser denne.

For området B 3 (Kulturhuset) og B 4 (Årnes gamle skole) oppfylles parkeringsdekningen ved 60 parkeringsplasser i kulturhusets underetasje B 3.U.

Parkeringsdekket P 1.2 med 62 p-plasser ferdigstilles samtidig med utbygging av området B 2.1.

"Nye Svarverudvei" GF 2 ferdigstilles samtidig med B 3/B 3.U

#### c) Boligers utearealer.

Boliger skal ha felles utearealer som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Lekearealer skal kunne nås av barn uten å krysse trafikkfarlige veier eller plasser.

Uteoppholdsareal skal være minimum 25 m<sup>2</sup> pr. bolig. Arealet kan dekkes av balkonger, takterrasser, felles uteareal innenfor tomtegrense og uteareal i nærliggende park og gatetun, avstand maksimum 100m. Minst 25% av fellesarealet skal ha sol ved jevndøgn kl.15.00. Leke og oppholdsarealene skal plasseres på den solbelyste del av arealet.

### § 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, FORRETNING, KONTOR OG OFFENTLIG FORMÅL, B 1, B 2, B 2.1, B 3 og B 3.U.

Tillatt tomteutnyttelse for bebyggelse for blandet formål :

B 1, B 2 og B 2.1 = maks. %-BYA = 100 %

B 3 / B 3.U = maks. %-BYA = 100 %

For områdene B 1, B 2, B 2.1 og B 3/B 3.U gjelder dog at det samlede tillatte bebygde areal (BYA) ikke skal overstige 66% av netto tomt. Netto tomt skal forstås som arealet innenfor bebyggelsesplanens begrensingslinjer.

Gesimshøyde for B 1 tillates inntil maks 14,0 meter definert fra nivå "Apotekergata"

Gesimshøyde for B 2 tillates inntil maks 10,5 meter definert fra nivå "Apotekergata"  
Gesimshøyde for B 2.1 tillates inntil maks 7,0 meter definert fra nivå "Apotekergata"

Gesimshøyde for B 3 / B 3.U tillates inntil maks. 14 meter definert fra nivå "Nye Svarverudvei".

Påbygg på eksisterende bebyggelse i området B 1 skal avsluttes med mønt tak.

Påbygg på eksisterende bebyggelse i området B 2 kan ha flatt tak.

Bebyggelse i området B 2.1 kan ha flatt tak.

Boligformålet i områdene B 1, B 2 og B 2.1 skal defineres som egne soner adskilt fra arealer for forretnings- og kontorformål.

Bebyggelsen i området B 3 / B 3.U skal plasseres som vist i bebyggelsesplanen, og skal ha både flatt og mønt tak.

Bebyggelsen i området B 3 / B 3.U skal ha parkeringsetasje, B 3.U, med 60 p-plasser og adkomst som vist fra "Nye Svarverudvei".

Storsal i byggeområdet B 3 kan ha begrenset sceneadkomst fra gang/sykkelvei GS 2.

Bebyggelsen i områdene B 1, B 2, B 2.1 og B 3/B 3.U skal tilpasses helheten innenfor den eksisterende bebyggelsen i planområdet.

## § 5 FELLESONRÅDER.

- a) Felles avkjørsel F 1 er felles for P 1 og P 1.2.
- b) Felles parkering/varelevering P 1 er felles for hele planområdet.
- c) Felles parkeringsdekke P 1.2 er felles for hele planområdet.  
Parkeringsdekket P 1.2 er et åpent parkeringsdekke i planet over parkerings- og vareleveringsarealet P 1, og har 62 p-plasser.  
Parkeringsdekket P 1.2 skal ikke innregnes som del av planområdets BYA.
- d) Felles parkeringsetasje B 3.U med 60 p-plasser er felles for hele planområdet.
- e) Felles gatetun F 2 er felles for B 1, B 2, B 3 / B 3.U og B4.  
Brokonstruksjon mellom B 3 og B 4 tillates i 2.etasjes plan over gatetun F 2.

## § 5 SPESIALOMRÅDER, BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG, B 4.

Tillatt tomteutnyttelse innen området for bevaring av bygninger og anlegg :  
B 4 = maks. %-BYA = som eksisterende situasjon.

Området B 4 skal avsluttet med ny forstøtningsmur mot "Nye Svarverudvei".