



EIDSVOLL KOMMUNE

Utfyllende bestemmelser i tilknytning til kommunedelplan for

Råholt - Sagmoen

- Vedtatt av kommunestyret: 06.10.1997

§1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

I områder avsatt til planlagte utbyggingsformål, og i områder hvor det ellers er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86A, 86B og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§2 FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING

A. I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før det er tatt hensyn til etablering av tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning kommunikasjoner herunder gangsykkel veger, skolekapasitet, barnehager m.v.

B. Utbygging av boligområder skal foregå på det tidspunkt og i den rekkefølge som fastsettes i boligprogram og utbyggingsavtaler. Innenfor boligområdene skal det finnes arealer der barn i ulike aldersgrupper, og i samhandling med voksne, kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider. Slike arealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

D. Planlagte boligområder nord for Tærudvegen og syd for Sagmovegen skal være ferdig utbygget før planlagte boligområder nord for Sagnovegen tas i bruk.

§ 3 AVKJØRSLER.

A. Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørslar som vist på kommunedelplanens arealdel. Rammeplanen er supplert med kommunale samleveg.

B. I nye utbyggingsområder tillates det ikke oppført boliger/næringsbygg/offentlige bygg før det er ferdigstillet adkomst via samleveg til Fv.501.01.

C. Ved nybygging innenfor sentrumsområdet mellom Haugvegen og Sagnovegen, skal all adkomst skje via samleveg før tilknytning med Fv.501.01. Nybygging krever reguleringsplan med rekkefølgebestemmelser om krysstilknytning med Fv.501.01.

§ 4 BEBYGGELSEN.

Ved utarbeidelse av regulerings- og/eller bebyggelsesplaner, samt ved behandling av byggemeldinger, skal planutvalget / bygningsrådet ivareta at dimensjon, form, fargesetting, materialbruk og detaljering er god i seg selv, og at ny bebyggelse styrker de positive miljøelementer på stedet (jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr.2). Det skal legges vekt på tilhørighet til eksisterende verdifullt miljø, eller forbedring der eksisterende miljø er av mindre verdifull karakter.

§ 5 KRAV TIL FELLES UTEAREALER.

I boligområder skal det avsettes felles utearealer for lek og opphold på min. 50m² pr. bolig. Av dette skal det innenfor en avstand på 50 til 100m fra hver bolig anlegges nærlekeplasser på min. 100m², og som kan betjene inntil 30 boliger. Det skal også avsettes sentrale utearealer med mulighet for ballek, sykling og aking på min. 2,5 da for hver 200. bolig. Ved fortetting som omfatter 3 hus eller mer skal det avsettes uteareal på min. 50m² pr. bolig for lek og opphold. Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen, og de skal planlegges og ferdigstilles samtidig med den øvrige utbyggingen.

§ 6 BOLIGFORMÅL.

A. Boligområdene B1 og B4 skal ha en utnyttelse med BYA på min. 15% og maks. 25% i 2 til 3 etasjer.
Boligområdene B2 og B3 skal ha en utnyttelse med BYA på maks. 20% i maksimalt 2 etasjer.

B. For de øvrige planlagte boligområdene innenfor planområdet skal utnyttelsesgrad avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner event. bebyggelsesplaner.

C. Ved bebyggelse skal den ubebygde delen av tomte være så stor og ha en slik utforming, at bebyggelsen får tilfredsstillende uteoppholdsplass, lysforhold og brannsikring, jfr. kravene i plan- og bygningslovens § 69.

§ 7 OFFENTLIG FORMÅL.

Områdene O1 til O3 skal ha en utnyttelse med BYA på maks. 30%, og med bebyggelse i 2 til 3 etasjer. Området O1 skal benyttes til tomt for bo- og servicesenter. Området O2 skal i første rekke benyttes til kultur- og offentlige serviceformål. Område O3 skal benyttes til tomt for ny skole og idrettshall med tilhørende parkerings- og utearealer.

§ 8 FORRETNINGS-I SENTRUMSFORMAL.

I områdene F1 til F4 skal det legges opp til utvikling av forretnings- og sentrumsformål i tråd med planens retningslinjer. Det skal her legges opp til en utnyttelsesgrad med BYA på inntil 30% og ny bebyggelse skal oppføres i 2 til 3. etasjer. Innenfor området kan det etableres boliger i bygningenes øverste etasje. Boliger skal her ha en egnet uteoppholdsplass på min. 25m² pr. leilighet. I området F4 kan det legges til rette for et større innslag av boliger.

§ 9 PARKERING

Det skal innenfor planområdet avsettes biloppstillingsplasser etter følgende normer:

- Forretninger / kjøpesentre, 3 plasser pr. 100m² gulvareal.
- Detaljhandel og kontorbebyggelse, 1,5 plasser pr. 100m² golvareal.
- Eneboliger, 2 plasser i garasje med snuplass på egen eiendom.
- Rekkehus 3-5 roms leiligheter, 2 plasser pr. bolig hvorav 1 i garasje.
- Rekkehus 1-2 roms leiligheter, 1,5 plasser hvorav 1 i garasje.
- Parkering i områder for offentlig formål avklares gjennom behandling av regulerings- og eller bebyggelsesplaner.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn. Der hvor forholdene ligger til rette for det bør det imidlertid legges opp til sambruk av parkeringsplasser. Ved krav om 10 plasser eller mer skal 5% av parkeringsplassene være reservert bevegelsehemmede.

For frikjøpsordning av parkeringsplasser gjelder kommunens til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekter.

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER)

A. Bygging, samt fradeling / bortfesting av tomt for bolig- og ervervsbruk som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt.

B. Kårbolig til gårdsbruk samt tilbygg for generasjonsbolig kan likevel settes opp når de nødvendige lovbestemmelser er oppfylt. Fradeling eller bortfesting av tomt kan ikke skje for slik bebyggelse.

C. Annen boligbygging kan ikke godkjennes uten at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra pkt. A i samsvar med plan- og bygningslovens § 7. Samtykke fra berørte sektormyndigheter må foreligge.

§ 11 STØV OG VIBRASJONER.

A. For arealutnyttelse i områder som er berørt av flystøysonene gjelder de til en hver tid gjeldende flystøysoner og "Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen".

B. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i områder som ligger i tilknytning til støykilder som veg og jernbane skal det dokumenteres at de støykrav som er satt for bebyggelse i Miljøverndepartementets rundskriv T -8/79 oppfylles både for innen- og utendørs støyforhold.

C. For ny bebyggelse som kan bli utsatt for strukturelyd fra jernbane skal det ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner, event. byggemeldinger, dokumenteres at maksimalnivået ikke overstiger intervallet 30-35 dBA "slow".

D. For bebyggelse som kan bli utsatt for vibrasjoner fra jernbane skal det dokumenteres at den laveste verdien, i intervallet 0,4-1,0 mm/s maksimalt veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides i rom for varig opphold.

§ 12 FRITIDSBEBYGGELSE.

Oppføring av fritidsbebyggelse er ikke tillatt innenfor planområdet.

§ 13 BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK LANGS VASSDRAG.

I LNF-området langs Andelva, inntil 100m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved normal flom vannstand gjelder følgende:

A. Spredt utbygging av boliger / ervervsbebyggelse eller fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

B. Arbeid med varige konstruksjoner og anlegg, masseuttak, fylling, planering eller overbygging er ikke tillatt igangsatt uten i samsvar med reguleringsplan.

§ 14 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER.

GJELDENDE KOMMUNEPLAN

For planområdet gjelder denne kommunedelplanen foran kommuneplanen dat. 26.juni 1995.

GJELDENE REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLEANER

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner opprettholdes. Dette med unntak av:

- Del av reguleringsplan for Hoberg, stadfestet 22.09.80, som ligger vest for Trondheimsvegen, nord for Tærudvegen, og syd for Sagmovegen.
- Del av reguleringsplan for Kroken, stadfestet 08.05.79, som ligger vest for Trondheimsvegen, nord for Kroken, og syd for Tærudvegen.

Del av reguleringsplan for Grinda, vedtatt 01.07.85, som ligger øst for regulert friområde må endres med hensyn på nye forutsetninger som bl.a. støy fra Gardermobanen og tilpassing til omkringliggende områder.