



EIDSVOLL KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til kommunedelplan med konsekvensutredning for Ormlia - Staviåsen – Parisbrenna

- Planen er datert: 27.3.2009, sist rev. 24.12.2009
- Bestemmelsene og retningslinjene er datert: 9.6.2009, sist rev. 24.12.2009
- Vedtatt av kommunestyret: 16.2.2010

1 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1 Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1)

For områder med arealformål bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. For å få avklart plansituasjonen på tvers av områdegrensene kan kommunen stille krav om at det skal utarbeides områderegulering for områdene avsatt til bebyggelse og anlegg, og avtale at slik plan skal utarbeides av private.

1.2 Innholdet i utbyggingsavtaler (§11-9 nr 2)

Prinsippvedtak i kommunestyret den 30.10.06, sak 72/06, jfr pbl § 64a, angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og synliggjør kommunens forventninger til utbyggingsavtale. I samsvar med prinsippvedtaket er det aktuelt å benytte utbyggingsavtaler i alle områdene for bebyggelse og anlegg når BRA er over 1000 m².

1.3 Rekkefølgekrav (§11-9 nr 4)

For områdene for bebyggelse og anlegg langs Rv 180 skal gang- og sykkelveg minimum opparbeides frem til hovedatkomst til det aktuelle området, før dette tas i bruk.

1.4 Forhold som skal avklares i reguleringsarbeidet (§11-9 nr 8)

1.4.1 I området med underformål næringsbebyggelse (BAN1, BAN2 og BAN3) inngår industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt salg av plasskrevende vareslag. I området kan det også inngå bebyggelse og anlegg for turist- og vegservicenæring inkludert hotell/overnatting. Detaljering av omfang og volum for de enkelte arealbrukskategoriene fastsettes i reguleringsplanarbeidet.

1.4.2 I område med underformål kombinert idrettsanlegg/tjenesteyting (BAI/P) inngår helårs aktivitetssenter for idrett og friluftsliv med skitunnel, skytebane og tilhørende løypenett samt privat tjenesteyting som er relatert til området som allsidig idrett- og aktivitetssenter. (eks på dette er treningsstudio, tennis/squash, spa, velvære, fysioterapi). Detaljering av omfang og volum for de enkelte arealbrukskategoriene fastsettes i reguleringsplanarbeidet.

1.4.3 Det tillates ikke etablert bebyggelse for detaljhandel eller kjøpesenter innenfor kommunedelplanområdet.

1.4.4 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, opparbeidelse av ute- og oppholdsplasser, krav til skilt og reklame, parkering og evt. frikjøp av parkeringsplasser etter § 28–7 skal fastsettes i reguleringsplan.

- 1.4.5 I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for de enkelte bygge- og anleggsområdene skal kommunens VA-norm for vann og avløp, inkludert overflatevann, datert mars 2003, og kommunens veg-norm, datert september 2007, legges til grunn. Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, jf. § 18–1 skal dokumenteres. Det kan også kreves bestemmelser til reguleringsplan om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf § 27–5.
- 1.4.6 Ved bygge- og anleggstiltak innenfor planen skal det legges vekt på prinsippet om universell utforming.
- 1.4.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal hensyntas i forbindelse med reguleringsarbeidet for de enkelte områdene.
- 1.4.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø skal utredes i videre reguleringsarbeid og eventuelle tiltak skal innarbeides i reguleringsplan.
- 1.4.9 Alle naturlige elve- og bekkeløp inkludert kantvegetasjon i tilstrekkelig bredde skal i utgangspunktet bevares. Dette skal legges til grunn for reguleringsarbeidet.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER § 11-7 (PBL § 11-10)

- 2.1 Forbud mot tiltak som hindrer trekkmulighet for vilt
Tiltak innenfor området BAI tillates ikke utformet på en slik måte at det fremstår som en vesentlig barriere for vilt.
- 2.2 Strengheitsklasser for avkjørsler til veg
E-6 har holdningsklasse meget streng
- Vegen skal i prinsippet være avkjørselsfri. Dette gjelder også driftsavkjørsler
 - Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med reguleringsplan
- Rv 180 har holdningsklasse streng
- Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
 - Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
 - Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
 - Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
 - Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.
- 2.3 Bebyggelse og anlegg for tjenesteyting
Områder for bebyggelse og anlegg for tjenesteyting skal være privat.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER § 11-7 (PBL § 11-11)

- 3.1 Natur- og friluftsområde i vassdrag og strandsone
I område avsatt til Natur- og friluftsområde i vassdrag og strandsone tillates oppført mindre badeanlegg som badebrygge, vannsklier og varselsbøyer.
- 3.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder
I LNF-områder inntil 100 meter langs vassdrag, er det forbudt å sette i verk bygge- og anleggstiltak. I 100-meters belte langs Hurdalssjøen skal kantvegetasjon i størst mulig grad tas vare på. Unntatt fra dette er i LNF-områder innenfor hensynssone C1 og C2, jfr bestemmelsene 4.2.

4 RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11–8 A) OG C))

4.1 Flystøysone I 50-60 dBA (jfr. T-1277, pkt 4.1)

Områder for bebyggelse og anlegg:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende og eller regulerte områder for bebyggelse og anlegg innenfor sonen skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå inne.

Områder for LNF-formål:

Ved bygging av bygninger med støyfølsomme bruksformål skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne. planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende og eller regulerte områder for bebyggelse og anlegg innenfor sonen skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå inne.

4.2 Soner med særlige hensyn (Sone C1 og C2)

For begge sonene gjelder at anleggstiltak innenfor 100-metersbeltet ikke kan tillates før konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv er nærmere vurdert, og eventuelle tilpasninger iverksatt.

4.2.1 Sone C1 med særlige hensyn til friluftsliv, grønnsstruktur, landskap og bevaring av naturmiljø og kulturmiljø.

For sone C1 langs Hurdalssjøen gjelder følgende retningslinjer for arealbruk:

Det tillates opparbeidet:

- stier, mindre parkeringsplasser plasser for opphold

slik opparbeidelse skal likevel skje på en slik måte at området fortsatt fremstår som en del av

- overordnet grønnsstruktur
- landskapsinteresser ivaretas
- det tas hensyn til naturmiljø
- kulturmiljø knyttet til badeplassene ivaretas

Tiltak innenfor områdene C1 tillates ikke utformet på en slik måte at det fremstår som en vesentlig barriere for vilt.

4.2.2 Sone C2 med særlige hensyn til friluftsliv (naturbasert fritid)

For sone C2 i Staviåsen gjelder følgende retningslinjer for arealbruk:

Det tillates opparbeidet:

- stier, særskilt tilrettelagte stier for ulike brukergrupper, plasser for opphold, og mindre tiltak for bruk av Hurdalssjøen også innenfor 100-metersbeltet, mindre bygg- og anlegg for å fremme formålet innenfor hele sonen.

slik opparbeidelse skal likevel skje på en slik måte at området fortsatt fremstår som en del av

- overordnet grønnsstruktur
- landskapsinteresser ivaretas

- det tas hensyn til naturmiljø
- mulighet for rasjonell skogsdrift

Tiltak innenfor områdene C2 tillates ikke utformet på en slik måte at det fremstår som en vesentlig barriere for vilt.

4.3 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (Sone F)

Slik det fremkommer av plankartet skal følgende planer fortsatt gjelde:

- 1) Reguleringsplan for utvidelse av E6 til fire felt på strekningen Dal- Minnesund, vedtatt 27.08.07.
- 2) Reguleringsplan for Eidsvoll Verk Næringscenter og Nebbenes sørgående vegserviceanlegg, vedtatt 22.10.07.
- 3) Reguleringsplan for vegserviceanlegg i Ormlia, med endringer, sist vedtatt/stadfestet 30.05.94, skal være gjeldende for det området av denne planen som ligger på sydøstsida av E-6.