



# Detaljregulering for gnr./bnr. 125/38 m. fl. - Statsrådvegen, Eidsvoll Verk

gnr./bnr. 125/38, 125/41, 125/42, 125/54, 125/126, 125/45, 125/9 samt deler av gnr./bnr. 125/8, 125/40, 125/43 og 125/112

## Plan ID 303532600

- Planen er datert: 13.10.2022, sist rev.: 27.03.2023
- Bestemmelsene er datert: 14.10.2022, sist rev.: 06.06.2023
- Vedtatt av kommunestyret: 30.05.2023

## 1. Generelt

Målet med planen er å åpne for fortetting på eiendom gnr. / bnr. 125/38.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Utforming

- Utforming og plassering av bygninger og tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. skal tilpasses tilgrensende tomter/terreng. Graving og fylling skal gis en estetisk fin overgang til naturlig terreng.
- Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

### 2.2 Avkjørsler og parkering

- Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) kan avvikes inntil 10m. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, nabo-eiendom/-grenser/-tilkomst, veg-kurvatur og liknende.
- Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 meter. I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.
- Det skal avsettes parkering for 1,5 biler og minst 2 sykler.

### 2.3 Uteoppholdsareal

- a) For hver boenhet skal det avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per enhet for frittliggende boligheter/enebolig og minst 200 m<sup>2</sup> per boenhet for tomannsboliger. Terrasser og balkonger kan regnes med. Overdekte terrasser og restarealer med bredde på mindre enn 2 meter kan ikke regnes med. Hele kravet til uteoppholdsareal skal dekket innafor formålsfelt for bebyggelse.
- b) For hver boenhet skal minst 50 m<sup>2</sup> privat uteplass skal ha solinnfall i sommerhalvåret. Uteplasser skal skjermes mot støy og biltrafikk.

### 2.4 Overflatevann

- a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært utføres med overflatebaserte løsninger.

### 2.5 Tekniske anlegg

- a) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-, tv- og datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler innafor planområdet. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og arealet kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- c) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

### 2.6 Flytting av masser – tiltak mot fremmede arter

- a) Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko.
- b) Det er tillatt å fjerne masser som inneholder «fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres». Ved fjerning av masser kan inngrepet gjerne fylles/dekkes med rene masser som inneholder stedegen vegetasjon dersom dette er mulig.

### 2.7 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor det aktuelle tiltaksområdet i planområdet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

### 2.8 Anleggsfasen

- a) Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.
- b) Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.

- c) Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støyplager og at alle støyende tiltak behandles i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.
- d) Mobilt knuseverk tillates ikke.
- e) Byggeplassen bør være mest mulig fossil- og utslippsfri, iht DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser.

## 2.9 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

## 2.10 Gjerder

Gjerder, støttemurer og liknende bygningsmessige tiltak med høyde over 1 m skal godkjennes av kommunen.

## 2.11 Kulturminner

Dersom det avdekkes automatisk fredete kulturminner under arbeidet i planområdet, eksempelvis brent leire, keramikk, våpenfunn eller groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BF

- a) For alle tomtene er maksimalt tillatt %BYA maksimalt 30%, inkludert garasje/carport og biloppstillingsplass på terreng. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebyggt areal med 18m<sup>2</sup> per oppstillingsplass.
- b) Det tillates bygget bolig med sokkeletasje der hvor terrenget ligger til rette for det.
- c) Alle bygg for varig opphold skal plasseres minst 191,0 moh.
- d) Alle bygg skal ha saltak, saltak med forskjøvet møne, sagtak eller valmet tak.
- e) Takvinkelen skal være 22-40 grader
- f) Det skal brukes mest mulig lik takform og takvinkel innafor hvert formålsfelt.
- g) Maksimal høyde/mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- h) Maksimal gesims 7,8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for saltak.
- i) Det er tillatt med arker og takopplett over gesimsen langs 1/3 av fasaden for bygg med saltak.
- j) Alle søknader om tillatelse til bygging skal ha vedlegg som dokumenterer god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg.
- k) Det bør i størst mulig grad legges til rette for, eller bygges med, lokal energiproduksjon.

### 3.1.2 Renovasjon – f\_BRE

Renovasjonsanlegg, f\_BRE\_1, er areal for felles avfallsdunker for bebyggelse innafor BF\_2.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Veg, SV

- a) Vegen SV\_1 er regulert til offentlig veg.
- b) Vegen SV\_2 er regulert til privat atkomstveg, med snuhammer som er felles for alle tomtene langs vegen.

### 3.2.2 Annen veggrunn grøntareal, SVG

Areal for grøfter og avkjørsler skal ikke brukes til permanent henstilling eller lagring.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Turdrag, GTD

- a) Turdrag (GTD\_1) kan ryddes/opparbeides som turveg/sti med den standarden beboerne innafor området ønsker.
- b) Det er ikke tillatt å sette opp permanente tiltak av noe slag.
- c) Det er ikke tillatt å deponere masser eller lagre noe som helst midlertidig eller permanent.

### 3.3.2 Naturområde; GN

- a) Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- b) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper er tillatt.
- c) I naturområde, GN, skal naturmiljøet tas vare på.
- d) Det er ikke tillatt å sette opp permanente tiltak av noe slag eller å lagre noe som helst midlertidig eller permanent.
- e) Det er ikke tillatt med terrengbearbeiding eller oppfylling og deponering av masser.
- f) Det er tillatt å fjerne masser som inneholder «fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres». Ved fjerning av masser kan inngrepet gjerne fylles/dekkes med rene masser som inneholder stedegen vegetasjon dersom dette er mulig.
- g) Torvuttak er ikke tillatt.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320)

#### 4.1.1 Frisiktsone, H140

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

#### 4.1.2 Flomfare - overvannsflom, H320

- a) Hensynsone for flomfare viser alt nåværende areal under kote 191,0 moh. Dette tilsvarer aktsomhetssonen for overvannsflom gitt i NGI's rapport (20200179 – 01 - R).

- b) All bebyggelse som utvikles i hele planområdet skal heves til et nivå over kote 191,0 moh., for å hensynta aktsomhetssonen for overvannsflokk gitt i NGI's rapport.

## 5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### 5.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Snuhammer og renovasjonspunkt skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye bolighus innafor planområdet.