



REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 95/120-121 m.fl. – «Huldertjern»

- Planen er datert: 23.11.2021, sist rev.: 03.02.2023
- Bestemmelsene er datert: 23.11.2021, sist rev.: 03.02.2023
- Vedtatt av kommunestyret: 20.06.2023

Plan ID: 303533500

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, i form av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planen omfatter også utvidelse av del av Huldertjernvegen.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Terrengbehandling (pbl §12-7 nr. 4)

Støttmurer med tilhørende fundamenter tillates oppført utenfor byggegrense, i eiendomsgrense.

2.2 Teknisk infrastruktur (pbl §12-7 nr. 2)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

2.3 Overvannshåndtering (pbl §12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering. Plan for overvannshåndtering skal godkjennes av relevant myndighet.

2.4 Tomtegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

Tomtegrenser vist på plankartet for nye eiendommer kan justeres med +/- 0,5 meter.

2.5 Miljøkvalitet (pbl § 12-7 nr. 4)

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggs- og bruksfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer følges.

T-1520 kap. 6 legges til grunn for krav til luftkvalitet fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Timemiddelkonsentrasjonen av PM10 bør maksimalt ikke overstige 200 µg/m³ på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg.

T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy. T- 1442/2021 tabell 2 legges til grunn for støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Støynivå på private uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden 55 dBA.

Byggeplassen bør være mest mulig fossil- og utslippsfri, iht DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser.

Det bør i størst mulig grad tilrettelegges for, eller bygges med, fornybar, lokal energiproduksjon, som solenergi, grunnvarme, varmepumpe eller annet, med mål om å bruke minst mulig energi og strøm, og om mulig legges til rette for sambruk og gjenbruk av varme og energi.

2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

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

2.7 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og med en byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Det tillates oppføring av nettstasjon i areal avsatt til lekeplass under forutsetning av at kravene til lekeplass i kommuneplanen er oppfylt.

2.8 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 2)

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal følge søknad om tillatelse og inneholde følgende:

- bebyggelsens plassering og høyde
- utforming av uteområder med høydeangivelse, terrengbearbeiding, skjæringer, støttemurer etc.
- avkjørsel og snuplass.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)

- Felt BFS1-2 skal bebygges med eneboliger og tillatt grad av utnytting er på maksimum %-BYA = 30%.
- Tak skal utformes som saltak eller pulttak. For saltak er maksimum gesimshøyde 6,5 m og maksimum mønehøyde 8,0 m. For pulttak er maksimum gesimshøyde 7,5 m. Gesims- og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal avsettes minimum 300 m² brukbart uteoppholdsareal innenfor tomte bygningen ligger på. Veranda og balkonger kan medregnes. Parkerings- og innkjøringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som en del av uteoppholdsarealet.

Eidsvoll kommune

- Det skal avsettes og opparbeides maksimum 2 biloppstillingsplasser per boligtomt. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje.
- Frittstående carport/garasje og boder kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1 m fra tomtegrensen.
- Frittstående carport/garasje og boder med åpning mot veg må plasseres minimum 6 m fra regulert vegkant. Ved plassering parallelt med veg må avstanden være 2 m.
- Det skal etableres snuplass på egen tomt.
- Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser.

Renovasjonsanlegg (BRE)

f_BRE1-2 er felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere for BFS1-2 og gbnr. 95/645. Skal opparbeides med fast dekke.

Lekeplass (BLK)

f_BLK er felles for alle boligene i planområdet og skal opparbeides med minimum sandkasse, huskestativ, benk og noe fast dekke. Det skal etableres gjerde mot tilgrensende veger og mot renovasjonsanlegg.

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

Kjøreveger (SKV2-3)

- Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet, og iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm.
- f_SKV2 er felles privat kjøreveg for innenforliggende eiendommer.
- f_SKV3 er felles for BFS1-2 og gbnr. 95/645.
- Avkjørsel til de enkelte eiendommer er markert med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvning på inntil 4 meter. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.

Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- f_SGG er felles gangveg for alle boligene i planområdet. Gangvegen skal opparbeides innenfor regulert område med hardstampet grus med minimum bredde på 1,5 m og med tilkomst til lekeplass.

Annen veggrunn – teknisk areal (SVT)

- Skal opparbeides med fast dekke.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- f_SVG skal brukes til overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

4.1 Sikringssoner frisikt – H140_1

- Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt fra 0,5 meters høyde over tilstøtende vegbane.
-

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- Eksisterende verkstedbygning må være revet før igangsetting av tomt 1 – 3 og 7 – 9.
Eksisterende tomannsbolig må være revet før igangsetting av tomt 4 – 6.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- Kjøreveg (f_SKV3) og tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS1-2.
- Lekeplass (f_BLK), gangveg (f_SGG) og renovasjonsareal (f_BRE) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.
- Kjøreveg (f_SKV2) og tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet iht. felles kommunal vegnorm før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS1-2.