



EIDSVOLL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER for

LANGSET SENTRUM

-Plan ID 023718300-

- Planen er datert: 16.05.08, rev. 08.10.08
- Bestemmelsene er datert: 04.03.16
- Vedtatt av kommunestyret: 12.04.16

Mindre vesentlig endring av plan

- Planen er datert: 12.06.17
- Bestemmelsene er datert: 04.03.16
- Vedtatt ved delegert myndighet: 27.06.17

Endring av plan

- Planen er datert: 18.02.22
- Bestemmelsene er datert: 18.02.22
- Vedtatt: xx.xx.21

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1** I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, veg, herunder gang- og sykkelveg og parkeringsarealer *jfr. kap. 7*, er etablert. Det vises for øvrig til pkt. 2.1.
- 1.2** Før iverksetting av tiltak som berører de automatisk fredete kulturminnene innenfor kulturminnelokaliteten id. 112198 skal det foretas arkeologiske utgravninger av det aktuelle området. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- 1.3** Støytiltak satt av pkt. 3.2.6 og 3.2.7 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for de aktuelle byggene/virksomhetene.
- 1.4** Ved nye tiltak som berører eksisterende lekeområder skal lekeapparater flyttes og kompenserende tiltak inkluderes i utomhusplanen.
- 1.5 For o_BOP1:**
Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal flytting av lekeapparater med tilhørende terrengarbeider være gjennomført.
- Før det gis tillatelse til bruk skal renovasjonspunkt, korttidsparkering (o_SPA2) og vei frem til og forbi korttidsparkeringen være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved brannteknisk vurdering basert på faktisk tilgjengelig kapasitet på slokkevann.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Utomhusplan

For kvartalene/delområdene o_BOP1, H1, F1 og K1-K5 skal det utarbeides samlet utomhusplan før rammetillatelse kan gis. Sammen med søknad om tillatelse/rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan som viser bygningers plassering og takform, parkeringsområder med snumulighet, adkomst/adkomstveger, sykkelparkering, gangstrøk/-forbindelser, beplantede og møblerte

oppholdsarealer, areal til avfallssortering, eventuelle gjerder, eksisterende og ny vegetasjon og eksisterende og nytt terreng.

2.2. Estetikk – utforming av bebyggelse

Fasadelengder skal være maks 35 m. Ellers skal større sammenhengende bygningsmasse ha en markert volumoppdeling ved f. eks mellombbygg, forskjøvet byggeflukt, tilleggs-volumer, materialbruk, fasadeutforming, fargesetting o.l.

2.3. Parkering

Parkeringsplasser og snumulighet i forbindelse med parkering skal i utgangspunktet etableres på egen grunn. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan det imidlertid legges opp til sambruk.

Parkeringsnorm, maksimalt antall:

Forretninger:	3,0 plasser pr. 100 m ² gulvareal
Kontorer:	1,5 plasser pr. 100 m ² gulvareal
Boliger - leiligheter:	1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1 i garasje
Boliger – frittliggende:	2,0 plasser pr boligenhet
For sekundærleilighet i enebolig:	1,0 plass pr. boenhet

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minst 5 % av parkeringsplassene være reservert bevegelsehemmede. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 2 bilplasser. Ved behandling av tillatelse til det enkelte tiltak, kan det faste utvalg for plansaker vurdere om antall parkeringsplasser kan/skal reduseres eller økes.

2.4. Veg, vann, avløp

Tekniskeanlegg for veg, vann og avløp skal utføres i henhold til Eidsvoll kommunes VA-norm.

2.5. Avkjørsel

Avkjørsel for den enkelte tomt skal være til den veg som er vist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.

2.6. Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5m jf. kulturminnelovens §8. Melding skal snarest sendes til kulturmyndighetene i Viken fylkeskommune, slik at vernemyndigheten kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1. Frittliggende småhusbebyggelse

3.1.1. Boligtype

I område B1, B2 og B3 kan det bygges småhus i form av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

3.1.2. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 200m² pr. boenhet. For sekundærleilighet kreves minimum 50m². Arealet skal avsettes på tomte bygningen ligger på. Overdekte terrasser skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.

Boligene skal ha en stille side, samt tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinjer for støy i planlegging T-1442.

3.1.3. Byggehøyde, takform etc.

Boligene skal ha saltak med maksimal byggehøyde for gesims er 6,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne. Det vises for øvrig til bestemmelsenes pkt. 2.2.

3.1.4. Garasje

Garasjer kan ha areal inntil 50 m² BRA inklusiv bod. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomte med hensyn til materialer, form, farger etc., jfr. pkt. 2.2. Garasje/carport med innkjøringsåpning vinkelrett på veg skal ligge minst 5 m fra formålsgrensen mot veg. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med bebygd- eller bruksareal inntil 50 m² plassert minst 1,5 m fra formålsgrense mot veg.

3.2. Offentlig eller privat tjenesteyting

Område o_BOP1 er regulert til byggeområde, herunder offentlig tjenesteyting. Det kan bygges

barnehage, barne- og/eller ungdomsskole, samt lokaler for skolefritidsordning.

Område o_BOP2 er regulert til byggeområde; offentlig tjenesteyting. Eksisterende bygg skal bevares og benyttes til forsamlingslokale.

3.2.1. Grad av utnyttning

Tillatt bebygd areal på felt o_BOP2 skal ikke overstige $BYA = 378 \text{ m}^2$.

3.2.2. Byggehøyde, takform etc.

Felt o_BOP1: Maksimal byggehøyde for gesims er 9,0 m og for møne 12,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Når det gjelder volum, form, takvinkel, materialer etc. vises det til pkt. 2.2.

Felt o_BOP2: Maksimal byggehøyde for gesims og for møne 5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

3.2.3. Husplassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense på felt o_BOP1, og innenfor formålsgrense på felt o_BOP2. Byggegrenser er vist på plankartet. Husplassering og tilpasning til omgivelsene skal, sammen med planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter og utnyttelse av ubebygd areal, dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Boder og uthus på inntil 50 m^2 BRA kan plasseres inntil 1,5 m fra formålsgrense mot felt o_SPA1.

Renovasjonspunkt skal plasseres slik at ikke renovasjonskjøreøy hindrer utkjøring fra parkeringsplass.

3.2.4. Parkeringsdekning

Område o_SPA1 er avsatt til bilparkering for område o_BOP1 og o_BOP2. Sykkelparkering for o_BOP1 skal fortrinnsvis skje inne nfor område o_BOP1. Parkering for funksjonshemmede kan tillates innenfor område o_BOP1.

Område o_SPA2 er avsatt til korttidsparkeringsplasser for en barnehage på o_BOP1.

3.2.5. Gjerder

Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisisiktone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisisiktone ha høyde inntil 1 m. Regulert støyskjerm er untatt fra denne bestemmelsen. Gjerder rundt ballbaner tillates i den høyden som sikkerhetsforskriften tilsier.

3.2.6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For skoler og barnehager skal det etableres minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per barn/elev. Uteoppholdsarealene skal ha støynivå under 55 dBA, i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

3.2.7. Regulert støyskjerm

Støyskjerm skal oppføres som angitt i arealplankartet med en høyde på minimum 1,5 m og maksimum 2m. Skjermen må være tett og kan for eksempel være i treverk eller herdet glass. Den må sluttes tett til underlaget og ha en flatevekt på minimum 10 kg/m^2 .

Støyskjermen skal ha en visuell forankring i eiendommens egenart og skal utformes slik at den i materialvalg og fargesetting enten viderefører detaljer fra barnehagens fasade og uteområdet eller fremstår som en positiv kontrast.

3.2.8. Overvann

I område o_BOP1 skal overvann på håndteres på en måte som gjør uteområdene egnet til lek. For overvannstiltak skal det benyttes 25 års gjentaksintervall og klimafaktor 1,5. For flomveier skal det benyttes 200 års gjentaksintervall og klimafaktor 1,5.

Overvannstiltak skal utføres i tråd med utomhusplanen.

3.3. Herberge/bevertning

Område H1 er regulert til byggeområde; herberge/bevertning.

3.3.1. Byggehøyde, takform etc.

Maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Når det gjelder volum, form, takvinkel, materialer etc. vises det til pkt. 2.2.

3.3.2. Gjerder

I område H1 kan det ikke oppføres gjerder.

4. LANDBRUKSOMRÅDER

Område L1 skal nyttes til formål landbruk. For å ivareta eventuelle ukjente kulturminner i området, må det ikke foretas jordbearbeiding som går dypere enn tidligere. Inngrep i terreng ut over normal landbruksdrift tillates ikke. Matjorda skal bevares. Dette gjelder også i anleggsfasen for tilstøtende veger og anlegg. Det tillates ikke oppført nye bygninger på området. Når det gjelder volum, form, takvinkel, materialer etc. for eventuelle ombygginger, tilbygg og påbygg, vises det til pkt. 4.2.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1. Felles bestemmelser for offentlige trafikkområde

Områdene skal nyttes til offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.

5.1.1. Opparbeidelse

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen. For Trondheimsvegen skal det anlegges fartsreducerende tiltak og tiltak som framhever vegen som "miljøgate" med stedtilpassing. Spesielt gjelder dette for rundkjøringa og i området mellom kryssene Trondheimsvegen x gang- og sykkelveg v/Dorrvegen og Trondheimsvegen x Veg 4.

5.1.2. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Anlegg som Statens vegvesen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av statens vegvesen. Det vises for øvrig til pkt. 3.4.

5.1.3. Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler til riks- og fylkesveger skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 "Veg- og gateutforming". Andre avkjørsler skal utformes i henhold til kommunal norm.

5.2. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene P1 og SPA1 reguleres til offentlige parkeringsplasser. Det tillates etablert inntil 100 bilparkeringsplasser innenfor hvert av områdene P1 og SPA1.

Parkeringsplass P1 skal primært betjene idrettsanleggene i område F1. Oppmerking og bruk av parkeringsplassen skal ikke være til hinder for kjøring mellom felles avkjørsel FA1 og offentlig veg (fv. 501).

Parkeringsplass o_SPA1 skal primært betjene barnehage og skoleanlegg i område o_BOP1 samt forsamlingslokale på område o_BOP2. Oppmerking og bruk av parkeringsplassen skal ikke være til hinder for kjøring mellom område H1 og offentlig veg.

Område o_SPA2 er avsatt til korttidsparkering for barnehage på felt o_BOP1. Renovasjonspunkt kan plasseres innenfor arealet.

5.3. Gang/sykelveg nord for L1

Som alternativ til regulert gang- og sykkelveg sør for veg 2 kan gang- og sykkelveg anlegges sentralt gjennom området mellom Langsetvegen og Trondheimsvegen.

5.4. Gang/sykelveg syd for L1

Gang-/sykkelvegforbindelsen langs sydsiden av område L1 (fra kryss mellom "veg 2" og Langsetvegen og helt ned til fv. 177) skal nyttes til offentlig trafikkområde; gang-/sykkelveg.

Denne gang-/sykkelvegen opparbeides som en kjørbare gang-/sykkelveg hvor det tillates kjøring til eiendommene.

5.5. Gang/sykelveg Dorrvegen

Gang-/sykkelvegforbindelsen Dorrvegen skal nyttes til offentlig trafikkområde; gang-/sykkelveg.

6. FRIOMRÅDER; Idrettsanlegg

6.1. Funksjoner/bruk

Friområde F1 skal nyttes til idrettsanlegg og rekreasjon. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller gjennomføre tiltak som er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.2. Skilt, reklame o.l

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Skilting skal skje iht. kommunens skilt- og reklamevedtekter. Lyktestolper tillates.

6.3. Gjerder

Oppføring av gjerder skal ikke skje på en måte som hindrer allmennhetens adgang til området. Det kan føres opp gjerder mot skråning mot E6 i vest og rundt ballbaner. Gjerdene kan være inntil 3,0 m høye. Gjerdene skal være flettverksgjerder og ikke hindre innsyn.

6.4. Bygninger

Det tillates oppført idrettshall innenfor området.

Største tillatte bruksareal BRA = 2000 m². Bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes. Maksimal byggehøyde for gesims er 9,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

6.5. Tribuneanlegg

I område F1 tillates oppført tribuneanlegg. Maksimal byggehøyde for gesims er 5,0 m og for møne 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

6.6. Gangveier og stier

Turveier, gangstier og benker tillates anlagt i friområdet.

6.7. Vegetasjons-/støyskjerm

Vegetasjons-/støyskjerm kan etableres innenfor området F1 mellom byggegrensen i sør og formåls grensen mellom F1 og B3, FA2 og FA3.

6.8. Skogdrift

Eksisterende vegetasjon mellom idrettsanlegget og E6 skal i størst mulig grad ivaretas. Skogsdrift tillates ikke i friområdet. Inngrep ut over alminnelig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av arealene som etter kommunens skjønn vil komme i strid med friområdets funksjon.

7. FAREOMRÅDER

Området er restriksjonsområde for høyspent kraftledning. Området skal holdes forskriftsmessig ryddet. Det er innenfor fareområdet ikke tillatt å føre opp bygninger av noe slag, eller på annen måte opparbeide arealet for lek og lignende. Eventuelle tiltak kan bare utføres i samarbeid med ledningseieren og etter avtale med denne.

8. SPESIALOMRÅDER; Frisiktsone ved veg

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebane.

9. FELLESOMRÅDER

9.1. Felles avkjørsel

Områdene FA1, FA2, FA3 og FA4 skal nyttes til fellesområder, felles avkjørsel, og skal opparbeides som vist i planen.

9.2. Felles vei

Regulert felles vei f_SKV2 skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes veinorm for FA2 veier.

Vei f_SKV2 skal være felles for felt o_BOP1, K4 og K5.

10. OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL

Område K1, K2 og K3 skal nyttes til kombinert byggeområde; bolig, forretning og kontor. Også bevertning tillates innenfor disse områdene.

Område K4 og K5 kan benyttes til kombinert byggeområde; bolig, forretning, kontor og offentlig undervisning (skole). Se nærmere om dette i pkt 12.8 nedenfor. Det vises for øvrig til pkt. 3.5.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter, og utvikling av områdene skal skje i samsvar med fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur og rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre verksted-/håndverksbedrifter og lignende tillates.

Bygningene innenfor K3, K4 og K5 skal ha forretnings-, kontor- og /eller bevertningsvirksomhet på terrengnivå/bakkeplan ut mot torget/Trondheimsvegen. Boliger tillates på terrengnivå, i 2., 3. og 4. etasje. Om området K4 og K5 ikke skal nyttes til offentlig undervisning, skole gjelder tilsvarende også for disse områdene.

10.1. Byggehøyde, takform etc.

For felt K1 gjelder følgende:

Det tillates bebyggelse med inntil 3 etasjer.

Maksimal byggehøyde for gesims er 12,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Ved bebyggelse med takterrasse eller pulttak tillates maksimal byggehøyde for gesims på 13,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Om bebyggelse oppføres med lavere byggehøyde enn ovenstående tall, skal bygget fundamenteres ut i fra nevnte byggehøyder.

Bygningsdeler for tekniske installasjoner, heismaskin og trapperom skal gis en god estetisk utforming, og tillates med maksimal bygningshøyde 13,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Ved takterrasse tillates bygningsdeler for heismaskin og trapperom med maksimal bygningshøyde 16 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Rekkverk til takterrasse skal være åpent eller transparent.

For felt K2, K3, K4 og K5 gjelder følgende:

Det tillates bebyggelse med inntil 4 etasjer.

Maksimal byggehøyde for gesims er 15,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Ved bebyggelse med takterrasse eller pulttak tillates maksimal byggehøyde for gesims på 16,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Om bebyggelse oppføres med lavere byggehøyde enn ovenstående tall, skal bygget fundamenteres ut i fra nevnte byggehøyder.

Bygningsdeler for tekniske installasjoner, heismaskin og trapperom skal gis en god estetisk utforming, og tillates med maksimal bygningshøyde 16,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Ved takterrasse tillates bygningsdeler for heismaskin og trapperom med maksimal bygningshøyde 19 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Rekkverk til takterrasse skal være åpent eller transparent.

Når det gjelder volum, form, takvinkel, materialer etc. vises det til pkt. 2.2.

10.2. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Til boliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på min. 25m² pr. boenhet på egen grunn. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser regnes som uteoppholdsareal.

For prosjekter med mer enn 4 boliger skal minimum 10m² av uteoppholdsarealet pr. boligenhet avsettes til felles bruk. Felles uteoppholdsareal kan etableres på bakken eller på kontor / forretningsdelens tak eller på felles takterrasser. Balkonger og terrasser skal ikke være en del av det felles uteoppholdsarealet.

Uterom skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper, og skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.

Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, skal utformes etter prinsippene for universell utforming, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare og forurensing. Boligene skal ha en stille side, samt tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinjer for støy i planlegging T-1442.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med møblering som benker/bord, vegetasjon og evt. lekeareal med sandkasse og lekeapparat. Sammen med søknad om tillatelse skal det vedlegges utomhusplan for felles uteoppholdsarealer, også for eventuelle felles takterrasser. Planen skal vise hvordan møblering, beplantning, evt. lekeareal og vind-/solavskjerming skal løses.

10.3. Parkering

For område K1, K2, K3, K4 og K5 tillates det oppført felles underjordiske parkeringsanlegg. Dette skal ikke medregnes i BYA. Parkering i 1.etasje/på terrengnivå i bygg tillates ikke.

10.4. Gjerder

I område K1, K2, K3, K4 og K5 kan det ikke oppføres gjerder.

10.5. Spesielt for området K4 og K5

Område K5 skal ha adkomst via område K4 eller f_SKV2. Ved utbygging på område K4 må dette hensyntas.

Dersom område K4 og / eller K5 skal nyttes til skole gjelder følgende unntak / endringer i bestemmelsene:

- område K4 / K5 må bebygges, og bygningene plasseres i byggegrense mot Trondheimsvegen
- byggegrense mot område o_BOP1 utgår
- bebyggelsen på område o_BOP1 må tilpasses uttrykket på bebyggelsen i områdene K4 og K5

- regler om utnyttelsesgrad, høyder etc. som gjerder for område o_BOP1 vil gjelde tilsvarende for K4 og K5.