



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

EIDSVOLL VERK NÆRINGSSENTER OG NEBBENES SØRGÅENDE VEGSERVICEANLEGG

Gnr/bnr 97/119, 120, 121m.fl.

Planen er datert: 31.05.2007, rev.: 06.11.2020
Bestemmelsene er datert: 31.05.2007, rev.: 06.11.2020
Vedtatt i kommunestyret: 22.10.2007
Mindre endring datert:

REGULERINGSBESTEMMELSER jfr. PBL § 12-7

1. INNLEDNING

1.1 Gyldighetsområde:

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet *Detaljregulering for Eidsvoll Verk næringscenter og Nebbenes sørgående vegserviceanlegg*, vist med reguleringsgrense på plankart datert 06.11.2020.

1.2 Arealformål:

Innenfor området er arealet regulert til følgende formål:

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

- Bensinstasjon/vegserviceanlegg: (1360): VS1, VS2, VS3, VS4, VS5
- Kombinert formål: (1800): Vegserviceanlegg/kontor/annen privat tjenesteyting: VS/K/T1,(1360, 1310, 1169)
- Kombinert formål: (1811): Forretning/kontor/industri/lager: F/K/I/L2, F/K/I/L3, F/K/I/L4

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

- Kjørveg: (2011): o_SV6 /Fylkesveg FV.180, o_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, o_SV5
- Gang-/sykkelveg: (2015): o_SGS1
- Gangveg/gangareal: (2016): f_SGG1
- Fortau: (2012): o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5
- Annen veggrunn, tekniske anlegg, grøft: (2018): o_SVT1, f_SVT2, o_SVT3, o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, f_SVT8, f_SVT9, o_SVT10
- Annen veggrunn, grøntareal: (2019): o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3, o_SVG4, o_SVG5, f_SVG6, f_SVG7

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

- Vegetasjonsskjerm/parkbelte: (3060): (BO91_2), GV1, GV2

-

Landbruks- natur- og friluftsområder, samt reindrift (PBL §12-5 nr.5):

- Landbruksformål: (5110): BO91_1: L1, L2

1.3 Når reguleringsplanen og - bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene. Det foreligger en tinglyst avtale med Nebbenes AS, som setter begrensninger på hva som tillates av drift innen vegservice.

1.4 Før oppføring av bygninger med BRA over 1000 kvm skal det startes forhandlinger om utbyggingsavtale med Eidsvoll kommune.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Illustrasjonsplan og utomhusplan

Ved ønske om gjennomføring av utbyggingsprosjekter som strider med hovedprinsippene i illustrasjonsplanen, skal det utarbeides detaljregulering.

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides utomhusplan i tillegg til helhetlig situasjonsplan, jf.3.3.7.

Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming. Målestokk skal være hensiktsmessig tilpasset det aktuelle tiltak. Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det utarbeides detaljerte utomhusplaner for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av det aktuelle tiltaket/byggetrinn. I tillegg skal det innsendes en overordnet utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for hele feltet.

Utbygging kan ikke igangsettes før utomhusplanen er godkjent av kommunen

2.2 Form og farge

Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.

2.3 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming av bebyggelse, uterom og samferdselsanlegg innenfor planområdet. Dette skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelser/situasjonsplaner.

2.4 Skilt

Innenfor planområdet tillates, i tillegg til oppførte vegtrafikkskilt, skilting til virksomheter innenfor planområdet. Skilting skal skje iht. kommunens skilt- og reklamevedtekter.

2.5 Veg og VA

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsanleggene som skal være godkjent av kommunen før utbyggingen kan starte opp. Av rammeplanen skal det framgå hvilket dimensjoneringskriterium som er lagt til grunn for vannforsyning til området, og hvilke tiltak som må iverksettes for eventuelle vannkrevende installasjoner som sprinkling, vaskemaskiner og lignende.

Videre skal det utarbeides detaljplaner for veg, vann og avløp for feltet, eventuelt i etapper i henhold til rammeplanen, som skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes.

2.6 Tomteutnyttelse - BYA

Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal $BYA < 50 \%$ (maks. bebygd areal i % av netto tomteareal i feltet). For byggeområdene i planen regnes netto tomt som arealene innenfor formålsgrensene. Biloppstillingsplasser som ikke er under tak, parkeringsplasser i parkeringskjeller og andre trafikkarer innenfor byggeområdene regnes ikke med i grad av utnytting (bebyggbart areal).

2.7 Atkomst

Endelig plassering av atkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad. Adkomst skal være til den veg som er vist med pil på reguleringsplanen.

2.8 Støttemurer/gjerder

Støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak over 1 m skal godkjennes av kommunen. Gjerder innen området skal være inntil/maks 2,5m.

2.9 Viltgjerde/ferist

Ved søknad om igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det dokumenteres at det til enhver tid vil være et sammenhengende viltgjerde mellom E6 og Fv180 som hindrer vilt å komme inn på E6.

Sammenkoblingen med viltgjerde langs E6 må tilpasses utbyggingen av EVNS.

2.10 Fe-/sauegjerde/ferist

Det skal være sammenhengende fe-/sauegjerde i forlengelsen av nevnte viltgjerde. Det skal hele tiden dokumenteres et fe-/sauegjerde som omslutter områdene for bebyggelse og anlegg, og kan anlegges på tilstøtende områder. Ferist skal anlegges på o_SV6 nord for krysset o_SV6 og o_SV5.

Sauegjerde mot utmark skal minimum være:

- Stolper: Runde, trykkimpregnert, lengde 1,75 m, diameter 8 cm, med avstand maks 1,5 m.
- Netting: Sauenetting, solid type (90-6-15 3,7 mm Crapal eller tilsvarende)
- Topptråd: Bølgetråd 4 mm, m/oppbinding av nettingen i bølgetråden midt mellom stolpene. Med bølgetråd skal gjerdet være minst 1,05 m høyt.
- Ekstra forsterking i hjørner: Stolpe, rund trykkimpregnert, 2 m x 10 cm m/ impregnerte 22x150 mm bord som skrånband (støtter).
- Jevnet terreng under gjerdet slik at nettingen kommer helt ned til bakken for å hindre at lam kryper under.

Gjerdestolpetype kan være av metall. Høyden på gjerdet kan være inntil 2,5 m.

Vedlikehold av gjerdet skal være årlig. Gjerdet skal kontrolleres hver vår før beiteslipp. Evt. skader repareres, og netting og bølgetråd strammes hvis nødvendig. Den som til enhver tid eier tomt med grense mot utmark har ansvar for vedlikehold av beitegjerdet.

2.11 Støy

Ved etablering av støyfølsomme virksomheter innenfor VS5, F/K/I/L3 og F/K/I/L4 kan støyskjerm slik det fremkommer av støyutredning datert 18.05.07 oppføres, eller det skal ved søknad om tillatelse i byggesaker innenfor disse områdene dokumenteres hvorledes krav til innendørs støynivå er tilfredsstillt.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1):

3.1 Områdene (1360): VS1, VS2, VS3, VS4 og VS5:

- 3.1.1 I områdene kan det oppføres trafikkorientert forretningsdrift som vegkro, bensinstasjon, bil/trailerservice, hotell eller annen innkvartering, rasteplasser og tilhørende virksomhet.
- 3.1.2 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det ved søknad om tiltak skal medfølge fasadeopprikk og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.
- 3.1.3 Ved søknad om tiltak skal medfølge situasjonsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 3.1.4 Parkering. Det skal avsettes:
- * 1 p-plass pr. 50 m² kontor
 - * 1 p-plass pr. 80 m² lager/verksted
 - * 1 p-plass pr. 30 m² forretning
 - * 0,3 plass pr. sete i kafeteria og lignende
 - * 0,3 plass pr. ansatt

For annen virksomhet kan det faste utvalg for plansaker fastsette parkeringsbehovet. Utvalget kan redusere totalkravet dersom maksimalt parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Min. 5% av felles utendørs oppstillingsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.

- 3.1.5 Maksimalt bebygd areal, BYA = 50%.
- 3.1.6 I områdene VS1- VS5 skal ikke gesimshøyden overskride 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overskride 15,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates saltak eller flatt tak (<22 grader). Dersom bebyggelse har flatt tak er mønehøyden lik gesimshøyden. Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. tillates i tillegg. Ved oppføring av et evt "signalbygg", kan det faste utvalg for plansaker gi tillatelse til oppføring av bygg som ikke begrenses av høyderestriksjonene i denne bestemmelsen.

3.2 Kombinert formål (1800): Vegserviceanlegg/kontor/tjenesteyting: VS/K/T1:(1360/1310/1169)

- 3.2.1 I området kan det legges til rette for hvileplasser for vogntog med tilhørende anlegg. Området kan også utnyttes for kontor og annen privat tjenesteyting knyttet til vegserviceanlegget. Med annen privat tjenesteyting menes her virksomhet relatert til vegservice, eksempelvis vaskehall for vogntog.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse, terrenghøyder, vegetasjon, overvannshåndtering, vegger, gangveger, gjerder, parkeringsareal og manøvreringsareal.

- 3.2.2 Tomteutnyttelse
Maksimalt bebygd areal, BYA = 50 %.

- 3.2.3 Byggehøyde
Gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. tillates ovenpå tak av maksimal tillatt høyde.
- 3.2.4 Atkomst
Endelig plassering av atkomst fastsettes i situasjonsplan. Adkomst skal være til den veg som er vist med adkomstpil i reguleringsplan.
- 3.2.5 For VS/K/T1 skal situasjonsplanen inneholde en plan/beskrivelse for beplantning av annen veggrunn f_SVG6 og f_SVG7.

3.3 Kombinert formål (F/K/I/L2, F/K/I/L3 og F/K/I/L4)

- 3.3.1 Områdene kan utnyttes for forretning, kontor, lett industri og lager. Med forretning menes her salgsvirksomhet for plasskrevende varer, lager/lagersalg eller lignende iht. begrepsdefinisjon i Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001. Med kontor menes det kontor tilknyttet lager/lagersalg områdene. Det tillates ikke etablert kjøpesentra eller annen konsentrasjon av detaljhandelsvirksomhet.
- 3.3.2 I bebyggelsen tillates det innpasset boligenhet for vaktmester eller annen døgnansvarlig.
- 3.3.3 Maksimalt bebygd areal, BYA = 50%.
- 3.3.4 Gesimshøyden skal ikke overskride 15,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overskride 15,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates saltak eller flatt tak (<22 grader). Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. tillates i tillegg.
- 3.3.5 Parkering. Det skal avsettes:

- * 1 p-plass pr. 50 m² kontor
- * 1 p-plass pr. 80 m² lager/verksted
- * 1 p-plass pr. 40 m² lagerutsalg
- * 1 p-plass pr. 30 m² annen salgsvirksomhet
- * 1 p-plass pr. 200 m² lager. Dette avklares i byggesaken.

Det faste utvalg for plansaker kan redusere totalkravet dersom maksimalt parkeringsbehov opptre til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Min. 5% av felles utendørs oppstillingsplasser skal være tilpasset bevegelsehemmede.

- 3.3.6 En naturlig del av tomtearealet skal være beplantet. Det skal være innslag av høytvoksende trær.

- 3.3.7 Før de enkelte delområder skal bygges ut, skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for området, i målestokk 1: 500 eller 1: 200. Situasjonsplan skal følge søknad om tillatelse og skal inneholde:

- Kotehøyder er ferdig planert terreng.
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med belysning og evt. snuplasser.
- Interne gangvegforbindelser.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, viltgjerder og beplantning.
- Parkeringsplasser.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Ved eventuell behov for utendørs lagring, skal det fremkomme hvordan slike områder kan skjermes slik at dette ikke er skjemmende for omgivelsene. Slik skjerming skal også gjennomføres dersom de blir behov for det.

For F/K/I/L3 skal denne planen også inneholde en plan/beskrivelse for beplantning av GV2.

- 3.4** Ved søknad om tillatelse skal det dokumenteres at den aktuelle etablering holder seg innenfor de krav som gjelder for innendørs og utendørs støynivå for aktuell virksomhet iht. T-1442.

- 3.5** Skjerming: Kommunen kan av hensyn til miljøforstyrrelser kreve nødvendige skjermingstiltak i form av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter o.l., fastsettes i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, nr. 2):

- 4.1** Hovedadkomst for området er o_SV1 og o_SV5. Kjøreveg o_SV6 er fylkesveg Fv. 180, (2011) skal opparbeides som vist i reguleringsplan. For kryss mellom Fv180 og o_SV5 skal det foreligge en byggeplan godkjent av Statens vegvesen før opparbeidelse kan igangsettes. Området nord for F/K/I/L4 skal ha mulighet for adkomst fra veg o_SV1, vist med avkjørselspil på plankart.
- 4.2** Kjørevegene o_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4 og o_SV5 (2011) skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Felles kommunal vegnorm (2007) skal legges til grunn for utforming og standard. Statens vegvesens *Håndbok N100 Veg- og gateutforming* supplerer den kommunale vegnormen, der hvor den kommunale er taus. Adkomstvegene skal betjene og være felles for tilstøtende eiendommer. Fortau langs vegene o_SV1 og o_SV5, skal opparbeides samtidig med den aktuelle vegstrekning.

Vegene skal også kunne benyttes i forbindelse med drift og vedlikehold av tekniske anlegg og landbruksdrift på eiendommene gnr/bnr 97/1.

Det skal utarbeides detaljplaner for vegene f_SV2 og f_SV4 før det gis nye byggetillatelse innenfor planområdet.

- 4.3** Gang/sykkelvegen o_SGS1 (2015), som vist i reguleringsplanen langs Fv180, skal bygges fra dagens g/s-veg langs Fv. 180, som er anlagt frem til krysset med adkomstvegen til Nebbenes sørgående vegserviceanlegg, benevnt VS1. o_SGS1 videre mot nord bygges når tilstøtende områder i nord bebygges. Før opparbeidelse kan igangsettes skal det foreligge en byggeplan som er godkjent av Statens vegvesen.
- 4.4** Gangvegen f_SGG1 (2016) skal opparbeides som vist i reguleringsplan.
- 4.5** Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SF5 (2012), skal følge adkomstvegene o_SV1 og o_SV5, som vist på plankartet. Disse fortau skal anlegges samtidig med utbygging av områdene, som ligger inntil adkomstvegene. Fortau anlegges når anleggsperioden for terrenginngrep er avsluttet og når området bebygges. Området skal være lukket for alminnelig ferdsel i anleggsperioden
- 4.6** Annen veggrunn: teknisk anlegg, grøft (2018): Areal regulert til annen veggrunn, skal opparbeides som del av veganlegget. Dette arealet vil i hovedsak være grøfteareal.
- 4.7** Areal regulert til annen veggrunn, grøntareal (2019): Sidearealet skal opparbeides som del av gangvegen f_SGG1. Dette arealet skal gis et grønt preg, hvor det tilrettelegges for etablering av stedefen vegetasjon.
- 4.8** Kommunen overtar de offentlige vegene, når veger som fremgår av plankart og tilsvarende regulerte veger i detaljreguleringer for Lundgård skog (Plan0237265) og Holmenga Nord (Plan0237308) er etablert og opparbeidet i samsvar med de for hvert område gjeldende reguleringer.

Før overtakelse kan finne sted må eventuelle skader på veganlegget, inkludert kantstein, vegsluk, veglys, skiltstolper etc., være utbedret, og om nødvendig skal veger og fortau reasfalteres. Nødvendige tiltak avklares ved befaring og utførelsen skal godkjennes av kommunen før overtakelse

5. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 4):

- 5.1** Vegetasjonsbelte/parkbeltene (GV1 og GV2) skal sikre en buffersone/et grøntbelte mot omkringliggende hovedveger og omgivelser.
- 5.2** Før opparbeidelse av byggeområdene innenfor reguleringsplanen, skal det utarbeides en plan for opparbeidelse av parkbeltene og en beskrivelse av skjøtsel for disse. Områdene skal opparbeides før

nye byggeområder innenfor planområdet tas i bruk.

6. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (PBL §12-5 nr. 5):

- 6.1** Landbruksområde (BO91_1), L1 skal benyttes til landbruksformål, (5110).
- 6.2** Innenfor området L2 tillates opparbeidet en skogsbilveg for uttak av tømmer innenfor området og skogseiendommer nord og øst for planområdet.

7. HENSYNSSONER

- 7.1** Hensynssonene omfatter nødvendige arealer for sikring av frisikt i vegkryss. Områdene inngår i tilliggende byggeområder.
- 7.2** Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

8. EIENDOMSFORHOLD

Områdene GV1 og GV2, veger, gangveg/fortau og annen veggrunn, merket med f_ i plankartet, er felles for alle eiendommene innenfor planen. GV2 skal også kunne benyttes i forbindelse med drift og vedlikehold av tekniske anlegg og for skogbruksdrift til eiendommene gnr/bnr 97/98,109,110,128,129 m.fl.