



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for **Holmenga sør, Lundgårds skog**

*Felt KBA5, KBA8 og G1
Gbnr. 124/35.*

Plan ID 023726500

Planen er datert: 03.04.2017, rev. 06.11.2020
Bestemmelsene er datert: 03.04.2017, rev. 26.10.2020
Vedtatt i kommunestyret: 14.11.2017
Mindre endring datert:

REGULERINGSBESTEMMELSER jfr. PBL § 12-7

1 AREALFORMÅL

Innenfor området er arealet regulert til følgende formål:

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

- Kombinert formål: F/K/I/L1 - F/K/I/L2: (1811): forretning/kontor/industri/lager
- Øvrige kommunaltekniske anlegg: o_BKT: (1560)

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

- Kjørveveg: (2011): o_SV1
- Fortau: (2012): o_SF1
- Annen veggrunn (2018): o_SVT1, o_SVT2

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur: (3001): GF1 – GF3
- Vegetasjonsskjerm: (3060): GV1

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

- Landbruksformål: (5110): L, landbruksveg

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingsavtale

Før opparbeidelse av tekniske anlegg og før oppføring av bygninger med BRA over 1000 m² skal det igangsettes forhandlinger om en utbyggingsavtale med Eidsvoll kommune.

2.2 Illustrasjonsplan

Vedlagt detaljreguleringsplanen følger det en illustrasjonsplan datert 14.03.2017, av denne fremgår i hovedsak kotehøyder mellom c-200 m.o.h. og c-205 m.o.h. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for alle tiltak innenfor planområdet. Eventuelle soner mellom delområdene og mot Holmenga i nord kan ta høydene mellom delområdene i en skråning med fall ca. 1:2. Det skal ligge landskapsmessige og estetiske planhensyn til grunn for denne løsningen.

Skråningene kan opparbeides med steinmasser, men skal ha et øvre lag/ behandling slik at de kan tilsås med gress. Bredden på sonene og således skråningens fall kan justeres ved den helhetlige situasjonsplanen i byggesaken.

Skråningene skal stå sikkert og de skal ikke bli utsatt for erosjon.

Der skråningen helt eller delvis kan bestå av dagens terreng, er dette å foretrekke og således tillatt.

Det skal være terrengfall med minimum 1 % fall mot øst og sør

2.3 Form, materialbruk og funksjon

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og hensyntatt byggets funksjon.

2.4 Tomteutnyttelse -BYA

Tillatt utnyttelse i bygge-områdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA skal være iht. H2300 – Grad av utnytting. BYA = bebygget areal i % av netto tomteareal i feltet. Maks BYA = 50 %. Parkerings- eller manøvreringsarealer skal ikke inngå ved beregning av bebygget areal. Tomtearealet er hva som er angitt på plankartet for det enkelte delområde.

2.5 Høyder

For felt F/K/I/L 2 er maksimal byggehøyde kote + 226. Gesimshøyde skal ikke overskride 20 m. Byggehøyde og gesimshøyde beregnes ut ifra gjennomsnittlig planert terreng mellom kote + 200 og kote + 205.

For F/K/I/L1 er maksimal byggehøyde 15,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde beregnes ut ifra gjennomsnittlig planert terreng på kote + 205.

Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. utenfor/over bygningskroppen kan tillates og skal vises ved søknad om byggetillatelse og godkjennes av kommunen.

Det tillates bebyggelse med saltak eller flatt tak (<22 grader).

2.6 Beitegjerd/ferist

Det skal være beitegjerde i ytterkant av planområdet mot utmark og FV 180. Gjerdet skal ha minimum høyde på 1,10 m, og være av en slik kvalitet at det holder alle typer beitedyr ute. Langs FV 180 avsluttes beitegjerdet mot ferist.

2.7 Atkomst

Endelig plassering av atkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse for ny bebyggelse. Adkomst er markert med piler på plankartet. Pilene viser anbefalte plasseringer, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelige plasseringer fastsettes ved byggesøknad

2.8 Universell utforming

Det skal, så langt det er hensiktsmessig og praktisk mulig, legges til rette for universell utforming både av bebyggelse og utearealene innenfor planområdet. Dette skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse/situasjonsplaner for nye bygg. Dette gjelder ikke de grønne områdene som fremkommer på illustrasjonsplanen, da disse ikke er ment som uteoppholdsarealer.

2.9 Skilt

Innenfor planområdet tillates, i tillegg til vegtrafikkskilt, oppført skilting til virksomheter innenfor planområdet. Skilting skal skje iht. Estetisk veileder for Eidsvoll kommune, datert oktober 2009.

2.10 Støy og støv

Det tillates ikke særskilt støyende eller støvende virksomheter innenfor området. T-1442/2016 og Forurensningsforskriften av 2004 eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter disse er gjeldende. Herav unntatt virksomhet i anleggsperioden for nye tiltak.

2.11 Parkering

Det skal avsettes:

- 1 p-plass pr. 80 m² for forretning, industri, håndverk og kontor
- 1 p-plass pr. 100 m² for forretning med salg av plasskrevende varer
- 1 p-plass pr 200 m² for lager. Dette avklares i byggesaken

For annen virksomhet kan kommunen fastsette parkeringsbehovet. Kommunen 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 for personbiler skal være tilpasset bevegelseshemmede.

2.12 Helhetlig situasjonsplan

Situasjonsplan skal følge søknad om tillatelse og skal inneholde:

- Kotehøyder ferdig planert terreng
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Interne gangvegforbindelser mot kryss med fv. 180.
- Utforming av uteområder, inkludert grønn skråning i utkant av området, med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, beplantning og vegetasjon. Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Parkeringsplasser for personbiler, lastebiler og sykler
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Ved eventuelle behov for utendørs lagring, skal det fremkomme hvordan slike områder kan skjermes slik at dette ikke er skjemmende for omgivelsene.

Utbygging kan ikke igangsettes før situasjonsplanen er godkjent av kommunen.

2.13 Dokumentasjon av støy, masseutskifting og fundamentering

Ved søknad om tillatelse for evt. støvfølsom bebyggelse 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. Evt. skjerming foretas lokalt ved legger foran uteområder evt. glassvegg foran terrasse eller i byggets fasade.

Det skal foretas masseutskifting/fundamentering for å unngå senere setningsskader på bygg og anlegg, dette skal dokumenteres ved utbygging på områder som ikke fundamenteres på fast fjell, særlig gjelder dette innenfor området F/K/I/L1

2.14 Fasadeoppriss

Ved søknad om tiltak skal det minimum medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Dette kan gjerne suppleres med digitale illustrasjoner og skisser.

2.15 Ikrafttredelse

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

2.16 Forholdet til områdeplan

Gjeldende områderegeringsplan for Holmenga næringsområde med bestemmelser er bindende og skal legges til grunn for utforming og bruk av arealene som inngår i denne detaljreguleringsplan. Ved tilfeller der det foreligger motstrid mellom disse to planene er det detaljplan med bestemmelser som går foran.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, KOMBINERTE FORMÅL (F/K/I/L1, F/K/I/L2 og o_BKT) (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1 Områdene F/K/I/L1 og F/K/I/L2

Områdene kan utnyttes for forretning/industri/ håndverk og lagervirksomhet (1811/ 1340), samt tilhørende kontorvirksomhet (1150).

3.2 Plasskrevende varer

Med forretning (1150) i områdene F/K/I/L1-2 menes her salgsvirksomhet for plasskrevende varer iht. begrepsdefinisjon i Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001. Følgende forretninger for plasskrevende varer kan etableres på planområdet: forretninger for salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesentre. Det tillates ikke etablert kjøpesentra eller annen form for detaljhandel- eller hotellvirksomhet.

3.3 Midlertidig deponering av steinmasser

Innenfor områdene F/K/I/L1 og F/K/I/L2 (KBA5 og KBA8), tillates midlertidig deponering av steinmasser fra planområdet eller fra EVNS, næringsområdet på sydsiden, nord for E-6. Det tillates ingen deponering av masser som kommer utenfra (med tilkjøring fra fv.-180).

Deponeringen skal foregå på en slik måte at den ikke fremstår som farlig eller skjæmmende for omgivelsene. Det skal ikke deponeres i høyder mer enn ca. 10 meter over framtidig kotehøyde, jfr. illustrasjonsplanen.

Senest når tiltak innenfor planområdet er ferdigstilt, skal den midlertidige deponeringen opphøre innen det aktuelle området for tiltaket.

3.4 Nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, skal det avsettes areal (-er) for etablering av nye nettstasjoner ved etablering av ny bebyggelse. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med byggegrense = 5 m til bygg med brennbare overflater. Nettstasjon inngår ikke i beregningen av % BYA, og tillates oppført utenfor regulert byggegrense.

3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Innenfor området o_BKT tillates det oppført anlegg for kommunalteknisk infrastruktur. Området skal overtas av kommunen.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (o_SV1) (PBL § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevegen SV1 (o_SV1) skal bli offentlig veg og skal overtas av kommunen.

4.2 Fortauet SF1 (o_SF1) skal bli offentlig fortau og skal overtas av kommunen.

4.3 Annen veggrunn SVT1-2 (o_SVT) skal bli offentlig annen veggrunn - tekniske anlegg av infrastruktur og skal overtas av kommunen.

4.4 Kommunen overtar den offentlige vegen, fortauet og annen veggrunn innenfor planen når det er regulert og opparbeidet sammenhengende offentlig veg ut til Østre Hurdalsveg, fv. 180.

5 GRØNNSTRUKTUR, (GF1 – GF3) og VEGETASJONSSKJERM, (GV1) (PBL § 12-5 nr.4)

- 5.1** Vegetasjonsskjermen skal sikre en buffersone/et grøntbelte mot omkringliggende hovedveg og omgivelser. Hvor tomter slås sammen med deler av området i nord, Holmenga, følges bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Holmenga i den delen som har grenser som omfattes av denne planen for Holmenga.
- 5.2** Innenfor GV1 skal eksisterende vegetasjon skjøttes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon i området som reduserer innsikten til næringsområdet. Her unntas forhold som kommer inn under bestemmelsene i 5.1.
- 5.3** Vegetasjonsskjermen, GV1, skal ved fradeling av tomter innenfor området som grenser til dette (F/K/I/L1), inngå som en del av disse eiendommene.
- 5.4** Innenfor området GF1, GF2 og GF3 skal stedegen vegetasjon kunne vokse opp. Innenfor områdene tillates noe planeringsarbeid for kjøretøy til uttak av tømmer innenfor området og evt. til skogseiendommer nord og øst for planområdet. GF1, GF2 og GF3 bearbeides/skal ha et topplag som gjør det sikkert å ferdes på. Innenfor område GF2 og GF3 tillates oppfylling av overflatemasser fra planområdet i en maks høyde= 5 meter. Område GF1 skal ikke fylles opp men tilbakeføres ned til opprinneligmyr.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, LNFR (PBL § 12-5 nr. 5)

Innenfor området L (BO91_1) tillates opparbeidet en skogsbilveg (LNFR), (5110), eller noe planering for uttak av tømmer innenfor området og skogseiendommer nord og øst for planområdet.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 nr. 10)

- 7.1 Fortau, o_SF1**
Fortau o_SF1 anlegges langs kjøreveg o_SV1 og skal være ferdigstilt før det blir gitt igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planen.
- 7.2 Fotgjengertrase utenfor planområdet**
Fotgjengertrase (fortau eller gang- og sykkelveg) som vist i den alltid gjeldende reguleringsplanen for Eidsvoll Verk næringscenter og vegserviceanlegg (EVNS) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planen. Dette av hensyn til trafikksikkerheten til fotgjengere og sykklistere. Traseen skal anlegges i forlengelsen av dagens gang- og sykkelveg, som er anlagt frem til krysset med adkomstveg til Nebbenes sørgående vegserviceanlegg og som vist i planen for EVNS.
- 7.3 Veg og VA**
Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann- og avløpsanleggene for hele områdereguleringsplanen for Holmenga Næringsområde. Videre skal det utarbeides detaljplan for veg, vann og avløp for de enkelte delfelter iht. denne rammeplanen. Både overordnet og detaljert VA-plan skal være godkjent av kommunen før utbyggingen kan starte opp. Kommunens til enhver tids gjeldende normer for VA-anlegg og veger skal legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene.

Av overordnet 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, bilvaskemaskiner og lignende. VA-rammeplanen må inneholde prinsippløsning for overvannshåndtering, detaljplan må

omfatte detaljløsninger.

Hovedadkomst til planområdet skal være via avkjøring til fv. 180 i sør som vist i reguleringsplan for EVNS (Eidsvoll Verk næringscenter og Nebbenes sørgående vegserviceanlegg) - plan ID 023717700. Tillatelse til hovedadkomst via FV1 som vist i nevnte plan skal være godkjent før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor Holmenga sør, Lundgårds skog. Avkjøring til fv. 180 i nord som vist i endret reguleringsplan for EVNS - plan ID 023722500, skal brukes som avlastningsveg for trafikken til Holmenga sør, Lundgårds skog

Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal det foreligge godkjenning fra kommunen om at tilhørende vann- og avløpsanlegg er driftsklare.

7.4 Grønt i byggeområde

Beplantning og vegetasjon, som anvist i illustrasjon- og situasjonsplan, skal være etablert senest 1 år etter at brukstillatelse innenfor det aktuelle delområdet er gitt.