



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljreguleringsplan
for

Holmenga sør – Lundgård skog

Felt KBA5, KBA8 og G1
Gnr/bnr 124/35.

PianiD 0237-25500-2

Planen er datert: 03.04.2017, rev.:
Bestemmelsene er datert: 03.04.2017, rev.:
Vedtatt i kommunestyret:

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

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

- Kjøreveg: (2011): SV1, o_SV1

- Fortau: (2012): FT1, o_FT1

- Annen veggrunn (2018): o_AV

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

- Grønnstruktur: (3001): G1 – G2

- Vegetasjonsskjerm: (3060): GV1

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

- Landbruksformål: (5110): LNFR, landbruksveg

2 FELLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

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 førende 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 utnyttning. 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 Beitegjerder/ferist.

Det skal til enhver tid være beitegjerde i ytterkant av planområdet mot utmark. Gjerdet skal ha en minimum høyde på 1m. Langs FV 180 avsluttes beitegjerde mot ferist.

2.7 Atkomst

Endelig plassering av atkomststien 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 Avtale og vann og avløp

Kommunen skal anlegge v/a frem til tomtegrensa. Tiltakshaver skal anlegge v/a inne på tomteområdet.

2.11 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.

2.12 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 bevegelsehemmede.

2.13 Grønt i byggeområde

Utomhusplanen skal vise beplantning og vegetasjon. Dette skal være etablert senest 1 år etter at brukstillatelse innenfor det aktuelle delområdet er gitt.

2.14 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 og beplantning. Dokumentere Universell Utforming 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.

2.15 Dokumentasjon av støy, masseutskifting og fundamentering

Ved søknad om tillatelse for evt. støyfølsom 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

2.16 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.

2.17 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.

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

3.1 Områdene F/K/I/L1 og F/K/I/L2

Områdene kan utnyttes for forretning/ kontor/ 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, lager/lagersalg eller lignende iht. begrepsdefinisjon i Fylkesdelplan for handels-virksomhet, service- og senterstruktur av 2001. 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 skjemmende for omgivelsene. Det skal ikke deponeres i høyder mer enn ca. 10 meter over framtidig kotehøyde, jfr. illustrasjonsplanen.

Senest når tiltak innenfor planområdet skal igangsettes skal den midlertidige deponeringen opphøre.

Innenfor området G1 og G2 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. Innenfor områdene tillates oppfylling av overflatemasser fra planområdet i en maks høyde på 5 meter.

Områdene G1 og G2 skal bearbeides/ha et øvre topplag som gjør det sikkert å ferdes på.

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 SAV (o_SAV) 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, (G1 – G2) 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 innunder 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 G1 og G2 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. Innenfor områdene tillates oppfylling av overflatemasser fra planområdet, dette skal bearbeides/ha et øvre topplag som gjør det sikkert å ferdes på.

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

Innenfor LNFR-området (BO91_1) tillates også 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_FT1, langs veg SV1, (o_SV1)

Fortauet o_FT1 skal anlegges langs o_SV1 som en forlengelse av FV5 i gjeldende/godkjent reguleringsplan for «Eidsvoll Verk Næringscenter og Nebbenes sørgående vegservice anlegg» (EVNS) og skal være ferdigstilt, før det blir gitt igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planen.

7.2 Veg og VA.

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsanleggene som skal være godkjent av kommunen før utbyggingen kan starte opp. Videre skal det utarbeides detaljplaner for veg, vann og avløp for feltet, eventuelt i etapper i henhold til rammeplanen.

Detaljplanene skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes. Adkomst for området innen planen skal være via «Eidsvoll Verk Næringscenter og Nebbenes sørgående vegservice anlegg» (EVNS), og tillatelser for adkomst/utkjøring til FV-180 for EVNS skal godkjennes før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen planen.

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

Areal+ AS, p. 12223, pml, 03 04 2017.