

REGULERINGSBESTEMMELSER
Detaljregulering for
LADDERUDSLETTA, GNR. 96, BNR. 620

PlanID: 023727600

- Reguleringsplankartet er datert: 13.12.2017
- Reguleringsbestemmelsene er datert: 13.12.2017
- Vedtatt av kommunestyret:

Bestemmelser i reguleringsplan iht. PBL § 12-7.

FORMÅL

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av kjeda eneboliger, rekkehus og leiligheter i et etablert boligområde.

1. GENERELT

1.1. Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse B1-3 (1112)
 - Lekeplass BLK1-4 (1610)
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse BG1 (1119)
 - Renovasjonsanlegg BRE1-3 (1550)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr.2)
 - Kjøreveg SKV1 (2011)
 - Fortau SF1 (2012)
 - Annen veggrunn (2018)
- Hensynssoner (pbl. § 11-8 a, jf. § 12-6)
 - Frisikt, H140_1-4

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Lekeplasser

BLK1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B1 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. Eller så snart årstiden tillater det.

BLK2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor nordre del av B2 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. Eller så snart årstiden tillater det.

BLK3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor søndre del av B2 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. Eller så snart årstiden tillater det.

BLK4 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B3 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. Eller så snart årstiden tillater det.

2.2 Grønnstruktur

Gjennomgående sti innenfor felt B1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 tas i bruk. Gjennomgående sti innenfor felt B2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 tas i bruk. Gjennomgående sti innenfor felt B3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B3 tas i bruk.

Sammenhengende sti mellom felt B1- B3 skal være ferdig opparbeidet før siste boligfelt gis brukstillatelse eller ferdigattest.

2.3 Renovasjon

BRE3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B1 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. BRE2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B2 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. BRE1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B3 kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

2.4 Støyskjerming

Før kommunen kan gi brukstillatelse eller ferdigattest for boenheter innenfor planområdet skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet.

2.5 Tekniske anlegg

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

Ved eventuell etappevis utbygging skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan for hele planområdet som grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe.

2.6 Fortau

SF1 skal være ferdig opparbeidet, med brukstillatelse fra bygningsmyndighet, og overtatt av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Krav til utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en samlet utomhusplan for hele planområdet i minimum målestokk 1:500. Utomhusplanen skal følge som vedlegg til nabovarsel. Utomhusplanen skal, sammen med en beskrivelse, gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takvinkel, møneretning
- Tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter med fasadetegninger og snitt
- Fordeling av type boenheter på de enkelte delfeltene
- Materialbruk
- Parkering
- Sykkelparkering
- Uteoppholdsareal i støyfri sone (iht. T-1442)
- Lekeplasser/grøntarealer
- Renovasjonsløsninger
- Intern sti gjennom området
- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, regnbed, infiltrasjonsgrøfter, sluk, flomveger, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grøntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer og gjerder
- Utvendig belysning og møblering

- Snølagring
- Inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling

Dersom det søkes om rammetillatelse i ulike etapper, gjelder punktene over for den delen av utomhusplanen som inngår i det aktuelle feltet det søkes om. Øvrige deler av utomhusplan vises på et mer overordnet nivå, men som sikrer en god helhetlig sammenheng i uteområdet.

Dersom det søkes om rammetillatelse i ulike etapper, må søknad om rammetillatelse av veien inngå som del av første delutbygging.

Illustrasjonsplan datert 06.12.2017 er bindende for plassering av bebyggelsen og kvalitet av regulerte lekeplasser. Åpne forbindelseslinjer mellom bygg og mindre sprang kan justeres etter godkjenning fra kommunen. Øvrige illustrasjoner er retningsgivende.

3.2. Masseforvaltningsplan for matjord

Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.

3.3. Estetikk

Estetisk veileder for Eidsvoll kommune skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor området.

Illustrasjoner av bebyggelse datert 06.12.2017, skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen i området.

Maksimal fasadebredde med enhetlig fasade skal være maks 10 m, slik at det blir oppdeling/variasjon i detaljering, materialbruk, høyder og sprang.

3.4. Støyforhold

Støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C.

Støyskjermingstiltak skal ha en høyde på minimum 2,5 meter, og tillates justert dersom støyberegninger under detaljprosjekteringen av bebyggelse tilsier noe annet.

Støyskjermingen skal brytes opp i sprang og materialbruk. Garasjer kan fungere som støyskjermingstiltak.

3.5. Anleggsfasen

BLK3/akebakke skal sikres i anleggsfasen ved utbygging av delområdene B1 og B3 så langt det lar seg gjøre, slik at området ikke utsettes for unødige inngrep og forhindret bruk på vinterstid under anleggsperioden.

3.6 Gjennomgående stiforbindelse

Det skal opparbeides en gjennomgående sti i retning nord-syd, som forbinder alle lekeområdene BLK1-3, samt alle boligområdene B1-B4. Denne skal opparbeides med minimum 1 m bredt grusdekke.

Innenfor en avstand på 1 meter fra stikant tillates ikke installasjoner eller innretninger som på noen måte er til hinder for bruk av stien.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.12-5, nr.1)

4.1. Boligbebyggelse (B1-3)

4.1.1 Boligtype og antall

Innenfor planområdet skal det oppføres kjeda eneboliger, rekkehus, og 2, 3- og 4 roms leiligheter med tilhørende garasjer/carporter og uthus/boder.

Innenfor områdene tillates det oppført maksimalt 102 boenheter, i henhold til tabellen nedenfor:

Boligtype	% antall
Kjeda eneboliger/rekkehus	min. 40
Leiligheter 2- og 3 roms	maks. 50
Leiligheter 4 roms	min. 10

4.1.2 Byggehøyde

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde for boligbebyggelse er 11,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker, som trappes med terrenget, måles byggehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

For bebygd areal - %BYA, settes følgende begrensninger:

Delområde	% BYA
B1	37
B2	42
B3	36

I %BYA beregnes biloppstillingsplass på terreng med 18 m² pr. oppstillingsplass.

Innenfor delområde BG1 er det ikke satt noen begrensning for % BYA da det her skal opparbeides 1 garasjeplass for hver av leilighetene innenfor planområdet, samt 0,25 markparkeringsplasser per leilighet.

4.1.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

En eventuell nettstasjon/trafo tillates plassert med minimum 1 meter til nabogrense.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet. Balkonger og takterrasser kan medregnes i minste uteoppholdsareal.

4.1.6 Parkering

For hver kjeda enebolig/ rekkehus skal det avsettes én parkeringsplass i carport/garasje og én biloppstillingsplass. Det skal avsettes og opparbeides maksimum 1,25 biloppstillingsplasser for hver leilighet, hvorav 1 skal være i carport/ garasje.

4.1.7 Sykkelparkering

Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet. Sykkelparkering skal avsettes nær inngangsparti. Minimum 25% av sykkelparkeringsplasser skal være under tak.

4.1.8 Trafostasjon

Ved behov for trafostasjon, skal denne plasseres med en minimumsavstand til boligbebyggelse på 10 meter av hensyn til støyproblematikk. Trafo skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare flater.

4.1.9 Garasjeanlegg for boligbebyggelse BG1

Innenfor området skal det oppføres garasjer/carport og markparkeringsplasser for leilighetene innenfor delområdene B1-3. Maksimal tillatt byggehøyde for garasjebebyggelse er 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal opparbeides direkteatkomster ut til gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen for myke trafikanter. Disse skal utformes slik at støyretningslinjen ivaretas.

4.2. Lekeplasser

4.2.1 Lekeplass (BLK1-4)

Lekearealene skal sikres mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til bindende illustrasjonsplan og den kvalitet som er vist der, datert 06.12.2017.

BLK 1-4 skal være til felles bruk for alle boenheter innenfor planområde.

BLK3 skal være allment tilgjengelig lekeplass og akebakke.

4.2.2 Øvrige lekeplasser

Det skal for alle områder innarbeides mindre lekeplasser i tilknytning til hver husgruppe og innenfor en avstand på inntil ca. 100 m fra hver bolig, i henhold til illustrasjonsplan datert 06.12.2017.

Lekeplassene skal være tilpasset flere aldersgrupper med tilpassende lekeapparater av samme kvalitet som BLK 1-4, og være beregnet for lek hele året.

4.3. Renovasjon (BRE1-3)

Innenfor området kan det oppføres bygning og anlegg for renovasjonshåndtering.

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

5.1. Kjøreveg SKV1

SKV1 er regulert til felles kjøreveg med reguleringsbredde 8,0 meter, og skal opparbeides i henhold til regulert areal. SKV1 skal være felles for alle nye eiendommer innenfor planområdet.

Det tillates maksimalt 7 direkteutkjøringer til SKV1 langsmed B1 og B2 og maksimalt 6 direkteutkjøringer langsmed B2 og B3.

5.2 Fortau FO1

Fortau skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet. Veg og fortau skal iht. vegnormen være adkomstveg A1 med veglys.

5.3 Tekniske anlegg

Veg, VA-anlegg og overvann

VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunal vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling.

Overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA og overvannsanlegg.

6. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1. Sikringssone frisikt (H140_1-4)

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 kjørebaneplan.