



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 16/37, del av 56 m.fl. – «Sundgata 15 og del av Sundgata»

- Planen er datert: 10.12.2019, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 09.03.2020, sist rev.: 08.05.2020
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

(Endring av plan)

- (Planen er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx)
- (Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx)
- (Vedtatt ved delegert myndighet: xx.xx.xxxx)

Plan ID <023728100>

1. Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av eiendommene Sundgata 15 og del av Sundgata med utgangspunkt i nylig vedtatt områderegulering for Eidsvoll sentrum.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak

2.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for tiltaket i hensiktsmessig målestokk som viser:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner)
- Gesimshøyde
- Avstander til tiliggende bebyggelse, grenser og senterlinje veg
- Atkomst, trafikkarealer og parkering
- Renovasjonsløsning

2.1.2 Utomhusplan

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som viser følgende:

- Høyder på nytt terreng
- Håndtering av overvann med angitt fallretninger. Kummer, sluk, regnbed og lignende skal vises
- Flomveger
- Markdekke, belegninger, overflater
- Eksisterende vegetasjon som bevares. Ny vegetasjon angis med type
- Overganger og kanter som trapper, ramper, murer, kantstein og lignende
- Sikring av skråninger

- Renovasjon med skjerming
- Lekeapparater, møblering av uterom, belysning og lignende
- Snøopplag
- Parkering og sykkelparkering

2.1.3 Planer, snitt og fasader

Tegninger skal utarbeides i målestokk 1:100.

Snitt og fasader skal vise tiltaket satt i sammenheng med bygde og naturlige omgivelser.

Tegningen skal være målsatt, og terrengnivåer og bygningshøyder skal være kotesatt.

2.1.4 Profiler, snitt og illustrasjoner

Som dokumentasjon kan det i tillegg stilles krav om følgende:

- Det skal redegjøres for material- og fargevalg.
- Profiler / snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til vegger og naboarealer.
- Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse i bymiljøet og som viser tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

2.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Hvor annet ikke er vist er byggegrenser som angitt i pbl. §29-4. Grensene gjelder også tiltak over og under bakken der annet ikke er angitt i bestemmelsene for hvert enkelt felt.

Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje med høyde til terreng større enn 4 meter tillates utkraget ut over byggegrense.

2.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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.

Minimum 75 % av boenhetene skal være gjennomgående og ha en stille side.

Minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet skal vende mot stille side.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Balkonger og terrasser på støyutsatt side skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2m og lydabsorberende himling på overliggende balkong.

Alle boenheter skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Vinduer på støyutsatt side og som samtidig er eksponert mot sol, skal ha utvendig solskjerming.

Behov for kjøling skal vurderes.

2.4 Universell utforming (§12-7 nr. 4)

All bebyggelse og tilhørende anlegg innenfor planområdet skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Unntak kan gjøres der terreng eller andre stedlige forhold ikke gjør det mulig å oppnå universell utforming.

2.5 Estetisk utforming

Bebyggelse skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

Bebyggelsen skal gis en utforming som gir en variert og samtidig harmonisk fasaderekke langs Sundgata med de variasjoner i høyder slik det fremgår av plankartet. Utbyggingen skal ha god arkitektonisk utforming og det skal oppnås minimum 30 % andel fasadefelt med trekledning på gatefasade.

Utforming av bebyggelsen skal i høyde og dimensjoner forøvrig ta hensyn til bebyggelsen på tilstøtende områder, og ha en god tilpasning til området markante topografi.

Daglysførhold skal vurderes sammen med skjerming for innsyn, og boenheter skal ha gode daglysførhold også der det er behov for skjerming for innsyn.

Fasadeskilt skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

Der det ligger til rette for det skal takflater benyttes som oppholdsareal. Øvrige takflater skal ha vegetasjonsdekke. Takarealene skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

2.6 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Renovasjon skal løses med avfallsbrønner i grunnen som dimensjoneres i samsvar med kommunal forskrift om husholdningsrenovasjon.

Lokalisering av avfallsbrønnene fremgår av plankartet.

2.7 Blågrønn faktor (§12-7 nr. 4)

Blågrønn overflatefaktor skal tilstrebe 0,8 og være minimum 0,5.

2.8 Massehåndtering

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser blir håndtert og hvor de blir levert.

Ved mistanke om forurenset grunn skal grunnen undersøkes. Det skal utføres vannmåling for å avdekke eventuell forurensning.

Ved forurenset grunn skal tiltaksplan som dekker alle punktene i forurensningsforskriftens kap. 2, § 2-6 sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaksplanen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Sluttrapport skal være godkjent før ferdigattest gis.

2.9 Fremmedlistete arter

Hvis det blir registrert fremmelistede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning.

- Plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Redskap skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Redskap skal rengjøres.
- Ved borttransport av masser skal disse være tildekket og levert på godkjent mottak. Utstyr og kjøretøy skal rengjøres.

2.10 Sikkerhet i anleggsfasen

I anleggsfase skal gang- og sykkeltrafikk sikres med alternativ trasé. Redegjørelse for dette vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Foreslått løsning skal godkjennes av kommunen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BS, BUT, BLK)

3.1.1 Felt BS. Utnyttelsesgrad og byggehøyder (§ 12-7 nr. 1) (1130)

Innenfor felt BS tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I 1. etasje tillates forretnings- og kontorvirksomhet.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense.

Tillatte gesimshøyder er angitt på plankartet. Gesims for øverste etasje skal være tilbaketrukket fra byggegrense.

Brutto etasjehøyde skal være minimum 4,2 meter for 1. etasje, for øvrige etasjer minimum 2,85 meter.

Eventuelle mindre takoppbygg for tekniske installasjoner tillates 1,5 meter høyere enn angitt maksimal gesimshøyde der takoppbyggets avstand til gesims er minst lik høyden over angitt gesimshøyde.

3.1.2 Leilighetsstørrelse (§ 12-7 nr. 5)

Innenfor felt BS skal det oppføres bebyggelse med maksimalt 37 leiligheter med leilighets sammensetning og arealer som angitt i nedenstående tabell. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m² BRA eksklusiv bod.

Leilighetsstørrelse	2R	2R	3R	4R	5R	Sum
	<50m ²	>50m ²	50-80m ²	>80m ²	>80m ²	
Antall	8	7	13	8	1	37
Andel	ca. 22 %	ca. 19 %	ca. 35 %	ca. 22 %	ca. 3 %	

3.1.3 Innvendig fellesareal (§12-7 nr. 4)

Det skal avsettes min. 1m² pr. leilighet til innvendig felles areal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning.

3.1.4 Privat uteareal (§12-7 nr. 4)

Privat uteareal inngår ikke i beregningen av MFUA.

Det skal avsettes min. 7m² privat uteareal pr. boenhet. Arealet kan utformes som vinterhage eller innglasset balkong dersom det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet på arealet.

3.1.5 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§12-7 nr. 4)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal tilsvarende minimum 10m² pr. boenhet for variert fysisk aktivitet for forskjellige alders- og brukergrupper. Inntil 50 % av arealet kan dekkes av takterrasse med god og universelt utformet tilgjengelighet.

Der arealet ikke kan realiseres helt eller delvis på egen tomt kan et prosjekt fritas fra kravet mot at det kan dokumenteres at tilfredsstillende uteoppholdsareal er sikret opparbeidet i umiddelbar nærhet og med trygg tilkomst.

Kostnad som styrer kvalitet av anlegget blir fastsatt av kommunestyret.

Arealene skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesiell bruksverdi som f. eks. akebakke eller tursti.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst i min. 4 timer ved jevndøgn.

3.1.6 Parkering (§12-7 nr. 7)

Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering.

I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelseevne. Minimum en plass skal avsettes.

El-anlegget til boligbygg med felles parkeringsanlegg skal dimensjoneres slik at det kan legges frem ladepunkter til alle p-plasser. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for ladning.

Eidsvoll Kommune

I parkeringsanlegg for byggeprosjekter som omfatter mer enn 25 boliger skal det settes av minst tre plasser til bildeleordning. Flere byggeområder kan gå sammen om slike ordninger. Disse plassene dekkes innenfor krav til parkeringsplasser angitt i tabellen nedenfor.

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

Innkjøring til parkeringskjeller bør unngås i flomsoner.

Parkeringsdekning innenfor planområdet skal være slik det fremgår av nedenstående tabell:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser	
		minimum	maksimum
Boliger	pr. boenhet	0,8	1
Forretning, detaljhandel	pr. 100m ² BRA	0,5	1,5
Kontor	pr. 100m ² BRA	0,5	1

For boliger skal min. 0,8 plasser pr. bolig legges i parkeringskjeller.

For forretning og detaljhandel kan plassene legges som kantparkering.

For kontor skal min. 0,5 plass pr. 100m² kontor legges i parkeringskjeller.

3.1.7 Sykkelparkering (§12-7 nr. 7)

Sykkelparkering for boliger skal legges i parkeringskjeller eller på annet egnet overdekket og låsbart areal. Nær inngang skal det tilrettelegges for et mindre antall overdekte sykkelparkeringsplasser.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

Antall sykkelparkeringsplasser skal være slik det fremgår av nedenstående tabell:

Arealformål	Grunnlag	minimum
Leiligheter	pr. boenhet	1 plass
Forretning, detaljhandel	pr. 100m ² BRA	2 plasser
Kontor		For min. 30 % av ansatte

3.1.8 Grøntanlegg (§12-7 nr. 4)

I sone mellom byggegrense og kant regulert fortau skal det opparbeides grønntanlegg i form av hekk eller buskfelt.

3.1.9 Felt BUT (1600)

Innenfor felt BUT skal det etableres felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med beplantning, møblering og belysning, i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

Det tillates oppføring av sykkelbod i én etasje med uteoppholdsareal på tak innenfor angitt grense for bebyggelse.

3.1.10 Felt BLK (§12-7 nr. 4) (1610)

Innenfor felt BLK skal det opparbeides nærlekeplass.

Nærlekeplass skal som minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke. Lekeplass skal utformes etter prinsipp om universell tilgjengelighet og i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

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

Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt BRE1-3, SPA1-11, SGS1-2, SVG1-14, SKV1-4, SPH)

3.2.1 Utforming av fortau og parkeringsplasser på gateplan

Fortau og parkeringsplasser på gateplan skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder. Stigningsforholdene skal så langt det er mulig tilfredsstille krav til universell utforming.

3.2.2 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, fjernvarmeledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon og annet skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstveg og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek.

VA-anlegg skal utformes i samsvar med kommunens VA-norm og veger i samsvar med kommunal vegnorm. De øvrige tekniske anlegg opparbeides i samsvar med gjeldende forskrifter.

Planene skal også inneholde løsning for overvannsbehandling. Overvann, takvann og drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsipp om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjektering av VA og overvannsanlegg. Det skal etableres et fordrøyningsvolum. Størrelse og plassering avklares i detaljprosjekt.

3.2.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

3.2.4 Renovasjonsanlegg (felt f_BRE1, f_BRE2 og f_BRE3) (1550)

Renovasjonsanlegg med underjordisk oppsamlingsbeholder i samsvar med Eidsvoll kommunes renovasjonsforskrift og veileder fra Øvre Romerike Avfallsselskap (ØRAS).

Avfallsbrønnene skal være av type som er fullt nedsenket i terreng og der bare selve nedkastanordningen ligger over terrengnivå.

Felt BRE2 skal tas i bruk når innsamlingsystem for glass og metall fra avfallsbrønner er etablert. Før dette kan feltet benyttes til parkering tilsvarende felt SPA1 – SPA11.

3.2.5 Parkering (felt o_SPA1 – o_SPA11) (2080)

Parkering parallelt med fortauskant. Parkeringen skal dekke parkeringsbehovet for forretningsdrift. Parkeringsplasser opparbeides med bredde 2,0m.

3.2.6 Gang- og sykkelveg (felt SGS1-SGS4) (2015)

Gang- og sykkelveg skal utformes i samsvar med reguleringskartet og felles kommunal vegnorm og med tanke på maskinell snørydding.

I forbindelse med atkomst til parkeringsanlegg på eiendommene skal det etableres taktile oppmerksomhetsfelt i gang- og sykkelveg.

3.2.7 Kjøreveg (o_SKV1) (2011)

Planen omfatter kjøreveg frem til midtlinje veg. Vegarealet skal være offentlig og opparbeides i samsvar med reguleringskartet og felles kommunal vegnorm.

3.2.8 Atkomstareal til eiendommene (o_SKV2 – o_SKV4).

Feltene omfatter kjøreatkomst til eiendommene langs Sundgata.

Plassering og dimensjonering av atkomstareal kan justeres i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på tiliggende eiendom.

3.2.9 Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG1 – SVG14) (2019)

I grøntfelt (felt SVG1-13) mellom gang- og sykkeltrasé skal det plantes løvtrær med forventet høyde 10 meter og forventet stammehøyde 3 meter. Ved planting skal trær ha minimum stammehøyde 2,5 meter.

3.2.10 Parkeringshus /-anlegg (felt SPH)

Innenfor formålet kan det etableres parkeringsplasser for boliger i parkeringskjeller samt bodareal i tilknytning til boliger.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (felt G.) (3001)

Innenfor felt G skal eksisterende grønnstruktur med trevegetasjon om mulig bevares. Tiltak ut over normal skjøtsel er ikke tillatt.

Der dette ikke er mulig skal grøntstruktur og trevegetasjon reetableres etter avsluttet anleggsperiode.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320)

4.1.1 Faresone H320

Faresone H320 ligger under nivå for 200-årsflom.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor faresonen skal det legges frem en vurdering av behovet for flomforebyggende tiltak. Det skal redegjøres for sikringstiltak som skal iverksettes.

Gjenstander som plasseres utendørs i faresonen skal være forankret i fast punkt.

4.1.2 Sikringssone frisikt H140_1 - _2

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan. Nedkastinnretninger for avfallsbrønner er unntatt fra dette.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde

For felt BS er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt BS)

6.1.1 Renovasjonsanlegg BRE1 og BRE2

Detaljplan med tilhørende kapasitetsberegning skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse til tiltak.

6.1.2 Veg SKV1

Tekniske detaljplaner skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse til tiltak.

6.1.3 VA-plan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det legges frem plan for tilknytning til kommunalt VA-anlegg og andre tekniske anlegg samt plan for håndtering av overvann på egen grunn og for sikre flomveger. Planene skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

6.1.4 Redegjørelse for grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges geoteknisk rapport for aktuelt byggeområde.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BS)

6.2.1 Tiltaksplan for forurenset grunn

Det skal gjennomføres undersøkelse for å avdekke eventuelt forurenset grunn. Ved forurenset grunn skal tiltaksplan være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

6.2.2 Plan for håndtering av fremmedlistearter

Plan for håndtering av eventuelle fremmedlistearter skal fremlegges før det gis igangsettingstillatelse.

6.2.3 Fritaksordning for MFUA

Før fritaksordninga for minste felles uteoppholdsareal kan benyttes, jf. pkt. 3.1.5, skal det dokumenteres at tilfredsstillende utendørs oppholdsmiljø er sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Kostnad som styrer kvalitet av anlegget pr. m² blir fastsatt av kommunestyret.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BS)

6.3.1 Renovasjonsanlegg

Før det gis brukstillatelse til tiltak skal felt BRE1 være ferdig opparbeidet.

6.3.2 Ferdigstilling av gang- og sykkelveg mm.

Før det gis brukstillatelse til tiltak på eiendommen Sundgata 15 skal gang- og sykkelveg felt SGS2-SGS4, parkering felt SPA3 – SPA11, annen veggrunn – grøntareal felt SVG3 – SVG14 og vegareal felt SKV1-4 være opparbeidet og godkjent av kommunen

6.3.3 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealer BUT og lekearealer BLK være ferdig opparbeidet.

6.3.4 Støyskjerming

Før det gis brukstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på at støynivået utenfor alle vinduer til soverom og oppholdsrom, på balkonger og andre uteoppholdsarealer er lavere enn Lden 55 dB.