



Områderegulering for Eidsvoll sentrum

Reguleringsbestemmelser datert: 02.05.2018

1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Eidsvoll sentrum.

2. Reguleringsformål

Arealformål etter pbl. §12-5 jf. pbl. §12-5 og § 12-7:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/tjenesteyting (1803)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kontor/industri (1811)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang /sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kai (2041)
- Parkeringshus (2083)

Grønnstruktur

- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Kombinerte grønnstrukturformål: Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn (6230)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (6900)

Hensynssoner (pbl.§12-6)

- Faresone: Flomfare (320)

Høyspenningsanlegg (370)

- Infrastruktursone: Rekkefølgekrav infrastruktur(430)
- Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø (570)
- Gjennomføringszone: Krav om felles planlegging (810)

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

- Snødeponi #1
- Konesjonsområde for fjernvarme #2

3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Hvor ikke annet er vist på plankartet er byggegrense som angitt i pbl. §29-4. Grensene gjelder også for tiltak under og over bakken (detaljer avklares i detaljregulering). Bebyggelse innenfor sentrumsformål BS4-BS6 kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.

3.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

- 1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2016) skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.
- 2 Avvikssone - bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
Arealer avsatt til arealformål «bebyggelse og anlegg»:
 - Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - Kommunen kan i enkelttilfeller vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger i rød sone dersom det ikke blir etablert flere boenheter.
 - Kommunen kan også regulere eksisterende boliger i rød sone til boligformål.

3.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

- 1 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøying) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom. Nødvendige overvannsavløp skal framgå av detaljregulering og/ eller detaljutforming og prosjektering av tiltak. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.
- 2 Det kreves følgende blågrønn overflatefaktor for alle tiltak med unntak som nevnt i 4.2:
 - Prosjekter i sentrumsformål (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7
 - Prosjekter utenfor sentrumsformål (småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse): 0,8
 - Offentlige gater og plasser: 0,3Skjema (vedlegg 1) vedlegges byggesak, se 5.1.

3.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift.

3.5 Veganlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4)

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet opprettholdes med sine funksjoner. Ved søknad om tiltak eller detaljregulering som kan medføre endring av veganlegg kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer. Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende.

3.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

1 Geoteknikk

Det må ved utarbeidelse av detaljregulering gjennomføres geotekniske vurderinger. NVEs Veileder 7/2014 eller nyere legges til grunn. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdets stabilitet dokumenteres. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede

områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggt teknisk forskrift.

2 Flom

Store deler av Eidsvoll sentrum er fareutsatt for flom. Områdene som er utsatt for 200-årsflom (kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,5) er vist som Faresone H320_1) plankart, i samsvar med NVEs flomsonekart. Se også pkt. 14.1

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

Bebyggelse og uteareal innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dersom det skal utføres tiltak som ikke utformes jf. prinsippene, må det redegjøres for bakgrunnen for avviket.

3.8 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 14.3

Temakart 6 Kulturminner og kulturmiljøer og gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll gir føringer for utviklingen i planområdet, og skal legges til grunn for arbeid med planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner.

3.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering.

3.10 Omfang av detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Detaljreguleringer skal ha en planavgrensning som sikrer at viktige sammenhenger avklares. Kommunen kan for hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

3.11 Krav om undersøkelser som del av detaljregulering (§ 12-7 nr. 12)

Mobilitet

Ved detaljregulering skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.

Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

3.12 Energi

Utbyggere skal vurdere økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og plusshus.

4. Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

4.1 Krav om detaljregulering

Ved etablering av en eller flere nye boenheter eller ny virksomhet. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det detaljregulering.

4.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Ved etablering av inntil en ny boenhet på bebygd tomt, i samsvar med arealformål og med BRA mindre enn eksisterende boenhet.

Utbygging innenfor felter B6, B7, B8, BS5, BS7, BS9 i tråd med bestemmelser til de aktuelle felter, er unntatt plankrav.

4.3 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under detaljregulering eller utbygging, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende

bygningssmasse. Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan tillates dersom bruken bidrar til byromdannelse.

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

5.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- 1 Utnyttelsesgrad beregnes etter «Grad av utnytting - H-2300 (2014)»
- 2 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene. Hovedprinsippet som skal følges er at det skal legges til rette for høy arealutnyttelse innenfor planavgrensningen.
- 3 Høyder for bebyggelse er regulert i tabeller under enkelte underformål og i plankartet. I tillegg er prinsipper for byggehøyder vist i temakart nr. 5 som gis veiledende virkning.

5.2 Leilighetsstørrelse

- 1 Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m² eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m² innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller fler, skal ikke færre enn minst 20 % leiligheter være over 80 m².
- 2 Kriterier for vurdering av avvik:
I større utbyggingsområder kan kommunen vurdere leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønske om variasjon i boligstørrelsene.
Krav til andel leilighetsfordeling kan avvikes for boligprosjekter som innebærer rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tap og ved konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).

5.3 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

5.4 Privatareal

Privat areal inngår ikke i beregning av MFUA. Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m² pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m² pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m² pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse**

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

**Innenfor sentrumsformål kan påkrevd privatareal lages som vinterhage/innglasset balkong om dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

5.5 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

- 1 Arealkrav

Det vises til temakart 4.

2 Lokalisering

Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder. For sentrumsformål kan kommunen vurdere at inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

3 Helning, form og struktur

Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 Lekeareal

50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal med følgende funksjoner:

- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet.

5 Fritaksordning

-For sentrumsformål kan inntil 50 % av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige arealer som park eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. Krav om MFUA per boenhet skal i utgangspunktet være oppfylt på egen tomt. Avvik fra kravet må dokumenteres, alternative løsninger må være vist.

-Temakart nr 4 «Soneinndeling for krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) og fritaksordning» gis bestemmende virkning. Følgende presisering supplerer temakartet:

- Sone 1: Nærliggende offentlig areal er Skjoldnestangen og grønnstruktur langs elven innenfor sonen.
- Sone 2: Nærliggende offentlig areal er Byparken og andre grønne oppholdsrom i kvartalsstrukturen og langs elven
- Sone 3: Nærliggende offentlig areal er Sundtoppen og grønnstruktur langs elven innenfor sonen.

-Kommunen kan for eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikter med bevaringshensyn og bystrukturen generelt, vurdere om kravene til uteoppholdsareal kan fravikes.

5.6 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende krav:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig	Pr. boenhet	1	2	2
Tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	1
Rekke-/kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2

Leiligheter*	Pr. boenhet	0,75/1	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. avdeling	3	4	3

*Det vises til temakart 3

- 1 Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom detaljregulering/byggesak.
- 2 Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.
- 3 Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn. Dersom det ikke er mulig å etablere parkering på egen grunn kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplasser dekkes gjennom parkering utenfor egen eiendom. Kommunen kan også samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.
- 4 Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering.
- 5 I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; minimum en plass skal avsettes.
- 6 I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
- 7 I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading.
- 8 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.

5.7 Tilrettelegging for sykkel

- 1 Sykkelparkering for boliger skal fortrinnsvis plasseres nær inngang og minst halvparten av plassene skal ha overbygg. For sykkelparkeringsplasser i tilknytning til nybygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- 2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

5.8 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Følgende er krav til byggesøknad etter denne planen. Ved detaljregulering skal kravene kopieres inn i bestemmelsene.

1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming. Med hensiktsmessig målestokk tilpasset det aktuelle tiltak skal følgende som et minimum vises: all ny bebyggelse (plassering og fotavtrykk), nødvendig privat og felles uteoppholdsareal, terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), adkomst, renovasjon og parkering for bil og sykkel. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

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 Lysforhold, funksjonalitet og estetikk

Lysforhold (dagslys) vurderes sammen med skjerming for innsyn. Boenhetene skal ha gode lysforhold også der det er behov for skjerming for innsyn. Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha. Ny fargeplan må utarbeides.

3 VA

Det skal foreligge VA-rammeplan som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. Dersom utbyggingen deles opp i delfelt skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan som grunnlag for detaljprosjektering av de enkelte delfelt.

4 Blågrønn faktor (BGF)

Skjema (vedlegg 1) for blågrønn faktor vedlegges byggesaken. Se spesifikke krav i 3.4.

5 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Det skal foreligge undersøkelse som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Om dette er tilfelle, skal det til rammesøknaden vedlegges tiltaksplan for forurenset grunn.

6. Boligbebyggelse (B1-B9)

6.1 Bebyggelse og høyder

Formål, felt	Type bebyggelse	Maksimal byggehøyde	Annet
B1	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	13 m over gjennomsnittlig planert terreng.	
B2	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	13 m over gjennomsnittlig planert terreng.	Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
B3	Konsentrert småhusbebyggelse: vertikaldelt bebyggelse	9 m over gjennomsnittlig planert terreng.	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
B4	Blokkbebyggelse	Kote + 137,5.	
B5	Blokkbebyggelse	Kote + 143	
B6	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B7	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B8	Blokkbebyggelse/	Maks	

	signalbygg	byggehøyde fremgår av plankart	
B9	Blokkbebyggelse	Kote + 144.	

6.2 B1

Feltet er ferdig utnyttet. Innenfor feltet tillates ikke ytterligere utbygging av nye boenheter.

6.3 B2

- 1 Utbygging av området må ses i sammenheng med fremtidig bruk av VAA1, jf. pkt. 13.9.
- 2 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet til elva.
- 3 Ved detaljregulering som omfatter eksisterende sti mellom Skjoldnestangen (BS2) og Kastellvegen, skal denne erstattes med offentlig gang/sykkelveg. Gang- /sykkelvegen skal utformes og etableres iht. gjeldende kommunal vegnorm.

6.4 B3

- 1 Eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/40), kan uten plankrav tillates oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m² BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
- 2 Eksisterende stiforbindelse mellom Sundgata og prost Krag's veg skal tas hensyn til ved detaljregulering av aktuelle felt innenfor B2.

6.5 B4

Feltet er ferdig utnyttet. Innenfor feltet tillates ikke ytterligere utbygging av nye boenheter.

6.6 B5

Stiforbindelse til Sundtoppen tillates etablert innenfor feltet.

6.7 B6,B7,B8

1 Utnyttelse

-Felt B6

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B6 er %-BYA = 55 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

-Felt B7

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B7 er %-BYA = 50 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 35 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

-Felt B8

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B8 er %-BYA = 65 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

BG1-2 under ferdig bearbeidet terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke vises er formålsgrense lik byggegrense.

Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje tillates utkraget ut over byggegrense. Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygde sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

Tillatt gesimshøyde er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,5 meter over regulert maksimal byggehøyde.

3 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Fasader skal ha kvalitativt høy materialstandard, og det skal være variasjon i form av høyder og sprang. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den fremstår med et helhetlig preg.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass eller annen åpen og gjennomsliktig konstruksjon, eller trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv. Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

4 Uteoppholdsarealer

-Krav til størrelse og type

Uteoppholdsareal skal være minst 25 m² per boenhet. Utearealer på terreng, tak, terrasser og/eller balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst 60 % av leke- og uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller lokk.

Leke- og uteoppholdsarealer skal utformes etter retningslinjer for gjeldende kommuneplan. Planområdet kan delvis unntas fra de overnevnte arealkravene om felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt, jf. områdereguleringens bestemmelser vedr. fritaksordning.

-Krav til utforming og kvalitet

Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Pollenrike planter og trær som bjørk, or og hassel eller andre allergifremmende planter, tillates ikke.

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike alders grupper. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr, samt lekeapparater. Allmennheten skal sikres tilgang til felles uteområder.

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Mindre konstruksjoner som støttemurer, levegger, pergolaer, sykkelparkering og lysthus kan tillates på uteoppholdsarealet på terreng. Utomhusplanen skal ivareta variert møblering, god belysning langs promenade og på utearealer og kantstein langs gangarealer og bed.

5 Parkering

For hver enkelt felt innenfor planområdet skal parkering opparbeides på egen eiendom, eller som fellesanlegg for flere felt/eiendommer. Feltene skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Bilplassene i garasjeanlegget skal være minimum 2,5 x 5 meter.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

For krav til anleggelse av plasser for sykkelparkering gjelder pkt. 5.5.1

6 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1-2)

Innenfor byggegrenser som vist på reguleringskart – Vertikalnivå 1, tillates etablering av underjordisk anlegg.

7 Avkjørsler, frisktsoner og adkomstveg

Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen. Stoppsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot SKV3 skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2). Siktkrav ved SKV4 skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebaneliv.

Eiendom Gnr 16 Bnr 65 med enebolig får tillatelse til kjøreadkomst på ny adkomstvei til 16/66, 16/68 og 17/300 så lenge boligen ikke utvides eller endres. Ny adkomstvei via Marte Marjas vei, må etableres ved endring av tomt eller bebyggelse av eier av tomt 16/65.

8 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek. Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse.

Det er tilknytningsplikt til fjernvarme for alle delfelt (B6-B8).

9 Kombinerte formål – bolig/tjenesteyting (BKB5-BKB6)

Som angitt på plankartet er det regulert arealer til bolig/tjenesteyting innenfor felt B6 og B8. I 1. etasje tillates kun tjenesteyting (bevertning, restaurant eller kafe) innenfor BKB5-BKB6. Det er åpnet for bygging av «signalbygg» innenfor felt BKB6. Øverste etasje skal avsettes til publikumsrettet formål.

6.7 B9

Feltet er ferdig utnyttet. Innenfor feltet tillates ikke ytterligere utbygging av nye boenheter.

7 **Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)**

7.7 **Type bebyggelse**

Innenfor feltene tillates kun oppført eneboliger, med én boenhet eller boligseksjon på hver tomt, med tilhørende garasjer og uthus/boder.

7.8 **Grad av utnytting**

- 1 Tillatt prosent bebygd areal % BYA = 30 %, jfr. H2300 veiledning "Grad av Utnyttelse".
- 2 Maksimal mønehøyde er inntil 9 m over ferdig planert terreng, maksimal gesimshøyde er inntil 7 m over planert terreng.

7.9 **Utforming**

- 1 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
- 2 Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.

8 **Sentrumsformål (BS1-BS8)**

8.1 **Bebyggelse og høyder**

For sentrumsformål unntatt felt BS3 regnes en etasjehøyde i første etasje til 5 meter, andre etasje og videre deretter 3 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Temakart nr. 5 viser antall tillatte etasjer.

Formål, felt	Typer formål	Anlegg	Maks byggehøyde	Annet
BS1	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Parkering løses i parkeringsanlegg under bakkeplan eller i parkeringshus eller skjult innenfor bebyggelsen på bakkeplan.	K +137-152 (fra K +126) Signalbygg: K + 163	1.etasje skal være minimum 4,6 meter

BS2	Bolig/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/hotell /kulturhus	Parkering løses i parkeringsanlegg under bakkeplan eller i parkeringshus eller skjult innenfor bebyggelsen på bakkeplan	K +137-146 (fra K +126)	1.etasje skal være minimum 4,6 meter
BS3	Bolig/ forretning/kontor /tjenesteyting/ bevertning/		Bevaringsverdig bebyggelse Eksisterende mønehøyder og gesimshøyder beholdes	Eksisterende takform, fasader og etasjetall oppretholdes
BS4	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Parkering i parkeringsanlegg under bakkeplan	Eksisterende bebyggelse. Byggehøyder oppretholdes.	
BS5	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan	K +141	Øverste etasje skal være tilbaketrukket
BS6	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Parkering løses i parkeringsanlegg under bakkeplan	17 m over gjennomsnittlig planert terreng	Øverste etasje skal være tilbaketrukket
BS7	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Parkering løses i parkeringsanlegg under bakkeplan	K +140 - 143 (fra K +129)	Øverste etasje skal være tilbaketrukket. Se plankart for regulerte høyder innenfor feltet
BS8	Hotell / forretning / kontor / tjenesteyting/ bolig/ bevertning	Parkering løses i lukket anlegg.	K + 142 (fra K +127)	
BS9	Bevertning/forretning/ tjenesteyting		Se pkt. 8.12	

8.2 Utforming

- 1 Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge bygningenes vertikale uttrykk. Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås. De ulike boenheter i en bygningskropp eller en husrekke skal gis varierende uttrykk ved hjelp av vekslende form-, farge- eller materialbruk.
- 2 Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et kvartal/felt. Høyeste bygg skal plasseres slik at det ikke kaster skygge på felles utearealer eller plasser.
- 3 Fasadene i 1. etasje skal etableres med minimum 60 % vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.

8.3 Værbeskyttelse

Det skal vurderes værbeskyttelse mot vind og regn langs alle sentrumsgater. Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement. Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende til å gå langs/under. Integrert belysning skal integreres i værbeskyttelsen og belyse gangarealet. Langs nybygg kan værbeskyttelsen utformes som baldakin

med minimum 2 meter utkraging over fortau. Mellom bygg, der beskyttelsen ikke oppføres som baldakin, kan værbeskyttelsen oppføres frittstående.

8.4 BS1

- 1 Kvartalsstrukturen skal opprettholdes.
- 2 Bebyggelsen skal være bymessig utformet, og henvende seg mot tilstøtende gater, gatetun eller torg.
- 3 Det skal være flere innganger per kvartal, minimum en gangadkomst per bruksenhet.
- 4 Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje.
- 5 Det tillates kontor, tjenesteyting og bolig i 2. etasje.
- 6 Det tillates bolig i 3. etasje og høyere.
- 7 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.
- 8 Ved detaljregulering skal plassering av eksisterende pumpehus vurderes. Eksisterende plassering skal kunne beholdes, og pumpehuset skal kunne inngå i ny bebyggelse.
- 9 Wergelandsgate, Eidsivagate og Waalergate skal detaljreguleres som gågater.

8.5 BS2

- 1 Forretning (detaljhandel, salg av plasskrevende varegrupper o.l.) tillates ikke.
- 2 Endelig avgrensning mot VAA1 fastsettes i detaljregulering og vurderes i sammenheng med avgrensning av B1, jf. Pkt. 15.5
- 3 Det stilles krav til arkitektkonkurranse som grunnlag for utarbeidelse av detaljregulering for feltet.
- 4 Detaljregulering må vise alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til.

8.6 BS3

Området skal benyttes til virksomhet i samsvar med arealformål. Mindre verksted-/håndverksbedrifter/utstillingslokaler og lignende kan tillates. Kommunen kan tillate etablering av uteservering. Det vises til pkt. 14.3

8.7 BS4

Feltet er ferdig utnyttet. Benyttes til virksomhet i samsvar med arealformål. Fortau og kantparkering langsgående Sundgata kan etableres i samsvar med gjeldende formingsveileder.

8.8 BS5

- 1 Området skal benyttes til virksomhet i samsvar med arealformål.
- 2 Maksimalt tillat bebygd areal %-BYA = 60 %.
- 3 Bebyggelse utformes med fasader som henvender seg mot gateløpet. Fasader kan legges inntil regulert byggegrense.
- 4 Det kan etableres maksimalt 1 avkjørsel per eiendom. Skal oppfylle gjeldende krav til frisikt.
- 5 Fortau med langsgående kantparkering skal opparbeides/reetableres iht. gjeldende formingsveileder. Fortau og kantparkering skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 6 1.etasjen på bygg settes av til sentrumsformål. Boliger i 1.etasje tillates ikke.
- 7 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
- 8 Stiforbindelsen mellom Sundgata og Prost Kraggs veg skal opprettholdes.

8.9 BS6

- 1 Bebyggelse skal utformes med fasader som henvender seg mot gateløpet. Fasader kan legges inntil regulert byggegrense.

- 2 Fortau med langsgående kantparkering skal opparbeides/reetableres iht. gjeldende formingsveileder. Fortau og kantparkering skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 3 1.etasjen på bygg settes av til sentrumsformål. Boliger i 1.etasje tillates ikke.
- 4 Stiforbindelsen mellom Sundgata og Prost Krags veg skal opprettholdes.

8.10 BS7

- 1 Området skal benyttes til virksomhet i samsvar med arealformål.
- 2 Maksimalt tillat bebygd areal %-BYA = 60 %.
- 3 Bebyggelse utformes med fasader som henvender seg mot gateløpet. Fasader kan legges inntil regulert byggegrense.
- 4 Fortau skal opparbeides/reetableres iht. gjeldende formingsveileder. Fortau skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 5 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
- 6 1.etasjen på bygg settes av til sentrumsformål. Boliger i 1.etasje tillates ikke.

8.11 BS8

- 1 Området skal benyttes til virksomhet i samsvar med arealformål.
- 2 Ny bebyggelse skal tilpasses den bevaringsverdige stasjonsbygningen. Tilpasning gjøres gjennom fargebruk, materialbruk og tilhørende tradisjoner for jernbane/-transportanlegg med tilhørende bygningsmasse.
- 3 Det tillates endring av gateforløpet uten detaljregulering. Endringer skal favorisere gange og sykkel.

8.12 BS9

Ny bebyggelse må ikke overstige 1 etasje, gesimshøyde maks 5,0 meter regnet fra kote 126.0. Bruksområde skal være servering. Utforming skal være lette konstruksjoner med tilhørighet/referanse til bryggenes bærekonstruksjon og struktur. Utføres i tre med evt. nødvendig forsterkninger i stål mv. Fargebruk innordnes i forhold til fargebruk eksisterende anlegg mot strand/elvesone i sentrumsområdet. Sterke farger og farger som bryter med tradisjoner for fargesetting tillates ikke.

9 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1)

- 1 Innenfor formålet ligger administrasjonsbygg, bibliotek, kino og helsestasjon med tilhørende anlegg.
- 2 Maksimal byggehøyde er K + 150 (fra k +130).
- 3 Temakart 1 og 2 gis veiledende virkning når det gjelder uteoppholdsområder, lokal mobilitet og kulturtorg.
- 4 Innenfor feltet kan det etableres parkeringshus.
- 5 Ved detaljregulering av parkeringshus (SPH1) skal bruken av uteoppholdsområdene innenfor feltet vurderes og området gis en helhetlig utforming som legger til rette for uteopphold og passasjer for myke trafikanter.

10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA1, BKB1-BKB7)

10.1 Bebyggelse og høyder

<i>Formål, felt</i>	<i>Type bebyggelse</i>	<i>Maks byggehøyde</i>
BAA1	Bolig/kontor/tjenesteyting	K +166

		(fra K +148)
<i>BKB1</i>	Forretning/kontor/industri	13 m over gjennomsnittlig planert terreng
<i>BKB2</i>	Bolig/tjenesteyting	13 m over gjennomsnittlig planert terreng
<i>BKB3</i>	Bolig/tjenesteyting	K +154 (Fra K + 141)
<i>BKB4</i>	Bolig/tjenesteyting	K +154 (Fra K + 141)
<i>BKB5</i>	Se pkt.6.7	
<i>BKB6</i>	Se pkt. 6.7	
<i>BKB7</i>	Bolig/tjenesteyting	K + 154

10.2 BAA1

- 1 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
- 2 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det sikres at eksisterende gang- og sykkelvegforbindelse gjennom feltet opprettholdes.

10.3 BKB1

- 1 Området kan utnyttes til forretning/kontor/industri/håndverk og lagervirksomhet (1811/1340), samt tilhørende kontorvirksomhet (1150).
Det tillates ikke etablert kjøpesentra eller virksomheter med salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.
- 2 Grad av utnytting er maksimalt %-BYA=65 %.
- 3 For eksisterende bebyggelse kan det uten plankrav tillates: oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m² BRA for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
- 4 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk. Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.
- 5 Ved nye tiltak må som en minimum dagens funksjon for gang- og sykkel-trafikk gjennom feltet opprettholdes.

10.4 BKB2

- 1 For eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/123), kan det tillates uten plankrav: oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m² BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
- 2 Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.

10.5 BKB3

- 1 For eksisterende næringsbebyggelse, Fjernvarmeanlegg (1520), (gbnr. 17/256), tillates uten plankrav oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m² BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
- 2 Adkomstveg – Prost Krag's veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.
- 3 Kommunen kan i detaljregulering kreve at det innenfor feltet avsettes areal til barnehage.

10.6 BKB4

Adkomstveg – Prost Krags veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.

10.7 BKB5 og BKB6

Se pkt. 6.7

10.8 BKB7

- 1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
- 2 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på 450m² innenfor feltet, hvorav minst 100 m² skal opparbeides som nærlekeplass.
- 3 For bebyggelsen nærmest Tynsåkvegen er maksimal gesimshøyde / mønehøyde på c+153,5 m. For bebyggelsen langs Vilbergbekken er maks gesimshøyde / mønehøyde på c+154 m.
- 4 Adkomst avklares ved detaljregulering. Løsning må være i samsvar med pkt. 14.3.

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

11.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 1 Utbyggere av bolig- og næringsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang – og sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer. Dette kan også bli gjort gjeldende for overføringsledninger etc. som er nødvendige for den planlagte utbyggingen.
- 2 Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp med tilhørende ROS-analyser, handlingsplaner og tiltaksplaner.
- 3 Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.
- 4 For trafikksikring vises til den enhver tid gjeldende trafikksikkerhetsplan.

11.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- 1 Ved regulering eller endring av veger/gater skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.
- 2 I sentrumsområdene kan det vurderes å fravike normene, for tilfeller hvor hensynet til lokal mobilitet for myke trafikanter, universell utforming og en utvidet bruk av gaterommet taler for det.
- 3 Gatevarme skal vurderes i alle sentrumsgater og kan benyttes på områder hvor det er vanskelig å drive maskinell snørydding, og hvor det stilles krav til framkommelighet.

11.3 SKV3

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1 med tilliggende fortau i samsvar med felles kommunal vegnorm, og tilknyttes Sundgata.

11.4 SKV4

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1, og skal være felles for gnr. 16, bnr. 139 og Felt B3.

11.5 Fortau (SF1-2)

Offentlig fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.

11.6 Torg (ST1)

For felt B8 tillates utkragede balkonger på inntil 2,5 m. Frihøyde under balkonger skal være minimum 4 m. Torget skal være av høy arkitektonisk kvalitet, med høy materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning.

11.7 Gatetun (SGT1)

- 1 Gatetun skal utformes med en tydelig prioritering av myke trafikanter. Gateforløpet skal legge til rette for blanding av ulike typer trafikanter på en god måte. Gatetun skal gis utforming og opparbeiding som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard, og inneholde møblering, lekeapparater, belysning og beplantning.
- 2 Hvor forholdene ligger til rette for det, kan:
 - deler av gatetun utformes som uteoppholdsareal.
 - kommunen tillate uteservering.

11.8 Gatetun (SGT2)

- 1 Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.
- 2 Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: gnr. 16 bnr. 131, 135, 109, 142, og offentlig parkeringsplass.
- 3 Det skal etableres 2 HC plasser på sørsiden av gatetun.

11.9 Gågater

Gågater skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.

- Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: Wergelandsgate nr. 1,3,5,7,9,11,13 og Eidsivagate nr. 1,7A,7B.

11.10 Gangveg/gangareal/gågate - Sundbrua(SGG1)

Dagens funksjon som gangveg/gangareal opprettholdes.

11.11 Gangveg/gangareal/gågate - offentlig strandpromenade(SGG2)

Det skal opparbeides en gjennomgående promenade, som forbinder den resterende promenaden langs Vorma. Denne skal opparbeides med min 3m bredt fast dekke, og skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard. Promenaden tillates sideforsøvet og breddeutvidet.

11.12 SK1

Se pkt. 13.1

11.13 Parkeringshus (SPH1)

Det kan jf. Kap 9 etableres parkeringshus (P1) innenfor felt BOP 1 .

11.14 Annen veggrunn - (SVG)

Arealet beholdes ubebygget, avsettes til eventuell fremtidig bruk som bussholdeplass. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

12 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende reguleringsplaner.

12.1 Funksjons og kvalitetskrav

- 1 Beplantning og møblering skal tenkes inn i værbeskyttelsen for områdene, jf 7.4 og avsnitt om lokalklima i planbeskrivelsen.
- 2 Det kan anlegges parkering innenfor områdene på en måte som underordner seg områdets funksjon som grønnstruktur.
- 3 Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ reetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

12.2 Fellesbestemmelser for felt GAA1-7

- 1 I de kombinerte grønnstrukturformål inngår:

Park (3050), Parkering (2080) og Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720).

- 2 Temakart nr. 1 (grønnstruktur) og nr 2 gis bestemmende virkning for utstrekning og funksjonen av grønnstrukturen
- 3 Det legges til grunn at alle områdene GAA1-7 skal være offentlige, eller ha offentlige funksjoner.
- 4 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.
- 5 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- 6 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges dokumentasjon som nevnt i 5.7, og en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

12.3 GAA1

Ved omarbeiding må det vises alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til, i den grad omarbeidingen legger begrensninger på en slik funksjon.

12.4 GAA2

Det tillates ikke flere parkeringsplasser innenfor området enn dagens situasjon, men det åpnes for omdisponering i tråd med hovedformålet. Det kan etableres elvepromenade i området.

12.5 GAA3

Det tillates ikke flere parkeringsplasser innenfor området enn dagens situasjon, men det åpnes omdisponering i tråd med hovedformålet. Det kan etableres elvepromenade i området. Vannareal foran scenen kan utfylles og tas i bruk i tråd med hovedformålet.

12.6 GAA5

Det kan etableres elvepromenade i området.

12.7 GAA6

Det tillates ikke flere parkeringsplasser innenfor området enn dagens situasjon, men det åpnes for omdisponering i tråd med hovedformålet. Det kan etableres elvepromenade i området.

12.8 GAA7

Sykelhotell tillates etablert nær stasjonen. Det tillates endring av gateforløpet uten detaljregulering. Bane Nord har rett til å utføre nødvendig drift, vedlikehold og rett til adkomst til bygninger eller tekniske installasjoner langs jernbaneområdet.

12.9 Friområder (GF1-GF4)

Viktig grønnstruktur, turdrag og forbindelseslinjer til større friluftsområder skal opprettholdes eventuelt forbedres, og sikres i påfølgende reguleringsplaner og byggesaker. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

12.10 Park (GP1)

- 1 Parkområdet skal nyttes til opphold og lekeplasser tilpasset varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende på tilsammen minst 200 m². Parken skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard.
- 2 Bygninger og konstruksjoner tillates ikke oppført med unntak av vindskjermende konstruksjoner og mindre bygninger og som naturlig hører til bruk av parkområde og som ikke er til hinder for områdets bruk.

- 3 Det skal i detaljplanen vises løst alternative måter for å komme ned til elva/ ulik grad av tilgjengelighet til elva. Det skal tilrettelegges for bruk av området med variasjon av aktiviteter og ulike kvaliteter i uteoppholdssonene. Bruken av vann i form av kanaler, vannspeil o.l skal innarbeides i detaljplanen og bestemmelser til denne.

12.11 Park (GP2)

Innenfor feltet ligger eksisterende parkområde som skal opprettholdes. Nødvendig skjøtsel tillates.

13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

13.1 Småbåthavn (VS1-VS5)

1 VS1

Registrerte skipsvrak på bunnen av Vorma skal sikres eller flyttes før evt. anleggsarbeider eller mudring kan påbegynnes. Alle søknadspårliggende tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det kan fattes vedtak.

2 VS1-VS5

Tiltak og inngrep i Vorma omfattes av vannressursloven, og må i nødvendig grad avklares før iverksetting.

13.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS1-VFS)

- 1 Innenfor arealer avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.
- 2 Arealer avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal ivaretas som grønnekorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende detaljreguleringer.
- 3 **VFS2**
Utfylling og tiltak utover utfyllingsgrense, som vist på kart, tillates ikke. Sonen skal bl.a inneholde badeplass, møblering, belysning, lekeutstyr og beplantning. Fyllinger skal etableres etter anvisning fra geoteknisk rådgiver.

13.3 VAA1

I formålet inngår Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720) og Park (3050).

Gjennom detaljregulering jf. Pbl. Kap.4 kan det innenfor formålet vurderes åpnet for boligbebyggelse.

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

14.1 Faresone H320_1 (§ 11-8 a)

- 1 I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.
- 2 Eventuelle flomforebyggende tiltak skal også vurderes. Bygninger under 200 års flom, som ligger på kote c +126,7 m skal sikres slik at de ikke skades. Det må også sikres at løse gjenstander i bymiljøet ikke kan borttransporteres av flommen og gjøre skade lengre ned i vannsystemet.
- 3 Ved detaljregulering av parkeringsanlegg under grunnen skal det stilles krav om beredskapsplan.

14.2 Faresone H370_1 (§11-8 a)

Sonen viser byggegrense rundt høyspenningsanlegg. Tiltak innenfor sonen må avklares med netteier.

14.3 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

- 1 H430_1 Vurdering av kryssløsninger

Detaljregulering innenfor sonen skal vurdere omlegging av dagens kryssløsninger før tiltak kan skje innenfor felt BKB3.

14.4 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

1 H570_1-10

Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

2 H570_11-16

I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

Avhengig av tiltakets art eller omfang, vil kommunen etter behov oversende saken til kulturminnemyndighetene for uttalelse.

3 Juridisk linje (1210) – bebyggelse som skal bevares

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig. Det vises også til pkt 3.4

14.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

810_1 B1 – Hele feltet.

810_2 BAA1 – Hele feltet med GF1

810_3 BKB3 – Hele feltet.

810_4 BS2 – Hele feltet samt GAA1 og VAA1

810_5 BS1 – Kvartalsvis med infrastruktur og grønnstruktur som grenser til kvartalet.

15 Bestemmelsesområder

#1: Snødeponi:

Arealet kan benyttes til snødeponi.

2: Konesjonsområde for fjernvarme (§ 12-7 nr. 8 og PBL § 27-5):

Nybygg skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.

16 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

16.1 Generelle rekkefølgekrav

For alle bygge- og anleggsformål gjelder et generelt rekkefølgekrav om opprusting av infrastruktur, tekniske anlegg og samfunnstjenester som berøres av utbygging. Rekkefølgekrav skal fremgå av detaljregulering. Det skal være sammenheng mellom størrelsen på utbyggingen og behovet for opprusting.

For alle bygge- og anleggsformål gjelder følgende rekkefølgekrav:

- 1 Uteoppholdsarealer skal være ferdig etablert i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan gis brukstillatelse og ferdigattest. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni.
- 2 Før fritaksordningen for uteoppholdsarealer kan benyttes, skal det inngås utbyggingsavtale for realisering av et tilfredsstillende utendørs oppholdsmiljø.
- 3 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Ved eventuell etappevis bygging skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan for hele planområdet som grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter. Planene skal også inneholde beregninger og foreslått løsning for overvannshåndtering og flomveier.
- 4 Miljøtekniske undersøkelser
Før søknad om ramme- eller ett-trinnstillatelse må det gjennomføres undersøkelse av om det finnes forurenset grunn, jf. 5.8.
- 5 Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for første byggetrinn innenfor delfeltene og opparbeides i henhold til Eidsvoll kommunes gjeldende renovasjonsnorm.

16.2 B1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse innenfor feltet skal gang-/sykkelvegforbindelse jf. 6.2 være etablert.

16.3 B4

Ved tiltak som begrenser antall parkeringsplasser skal omfanget av parkeringsplasser som må erstattes forankres i et politisk vedtak før tillatelse kan gis. Ved detaljering må spørsmålet avklares senest ved 1. gangsbehandling.

16.4 B6

- 1 SGG2 og VFS2 skal være ferdig etablert i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan gis brukstillatelse og ferdigattest. Ved oppføring av bygg som ligger langs SGT2, skal SGT2 og tiliggende GP1 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest til boligene.
- 2 Ved oppføring av øvrige bygg på felt B6, skal SF2 langs feltet og felles vei nord for felt være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse.
- 3 SF1, krysset Torget og Sundgata samt ST1 må være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest til bebyggelse i felt B6.

16.5 B7

SF1 skal være ferdig etablert før boliger kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

16.6 B8

SF1 langs felt B8, krysset Torget og Sundgata samt ST1 må være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest til bebyggelse i felt B8.

16.7 B10

Før bebyggelse og anlegg tas i bruk, skal vegkrysset mellom Nedre Vilberg veg X Kastellvegen samt nødvendig omlegging av gangvegen langs Kastellvegen og ny felles avkjørsel til tomten være opparbeidet.

16.8 BS1

Før rivningstillatelse kan gis for SEFRAK-listede bygg i Wergelands gate 2 og 8 må det legges frem en plan for historisk billedokumentasjon.

16.9 BS2

- 1 Ved tiltak som legger begrensning på bruken av bestemmelseområde #1 for snødeponi må det finnes erstatningsareal før tiltaket kan gjennomføres.
- 2 Ved tiltak som begrenser antall parkeringsplasser skal omfanget av parkeringsplasser som må erstattes forankres i et politisk vedtak før tillatelse kan gis. Ved detaljering må spørsmålet avklares senest ved 1. gangsbehandling.

16.10 BS5

- 1 Offentlig fortau langs Sundgata skal være ferdig etablert i henhold til gjeldende formingsveileder og vegnorm, og overlevert til kommunen, før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 2 Før søknad om ramme- eller ett-trinnstillatelse må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som beskrevet i 3.6.1. Undersøkelse som dokumenterer sikkerheten ved prosjektet skal vedlegges rammesøknad.
- 3 Stiforbindelse innenfor GF4 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

16.11 BS7

- 1 Offentlig fortau langs Sundgata skal være ferdig etablert i henhold til gjeldende formingsveileder og vegnorm, og overlevert til kommunen, før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 2 Før søknad om ramme- eller ett-trinnstillatelse må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som beskrevet i 3.6.1. Undersøkelse som dokumenterer sikkerheten ved prosjektet skal vedlegges rammesøknad.

17 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 1 Temakart 1-6 datert 22.03.2018:
 - Temakart 1: Grønnstruktur
 - Temakart 2: Gatestruktur
 - Temakart 3: Parkering
 - Temakart 4: Soneinndeling for fritaksordning
 - Temakart 5: Bygningsmiljø
 - Temakart 6: Kulturminner- og miljøer
- 2 Formingsveileder for Eidsvoll sentrum (datert desember 2005)
- 3 Felles kommunal vegnorm (2007)
- 4 Renovasjonsforskrift Eidsvoll kommune vedtatt 13.11.2012