

Reguleringsplan for GBNR 129/8 M.FL.,Fransstua-Sagmoen/Franshagan BK7

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 023728700

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å justere formålsgrenser for boligbebyggelse og for friområder for å oppnå en mer hensiktsmessig utbyggingsmåte i området. Endring i utnyttelsesgrad og gesimshøyder, samt tilrettelegging for nytt kjøremønster og parkeringsløsninger innenfor planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Geoteknisk rapport.

De anbefalinger som finnes i geoteknisk rapport, utarbeidet av Løvlien Georåd 18.03.16, skal legges til grunn ved gjennomføring av anleggsarbeider og som vurderingsgrunnlag ved fundamentering av bygg.

§ 2.2 Universell utforming.

Ved utforming av bebyggelse, gangforbindelser og uteoppholdsareal skal prinsipper for universell utforming ivaretas. Stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:15. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:12.

§ 2.3 Estetikk

Bebyggelsen innenfor område BBB1-3 skal når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Fasader skal gis en oppbrutt utforming, både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang eller materialer. Det vises for øvrig til estetisk veileder for Eidsvoll kommune som skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.

§ 2.4 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn, hvor det skal beregnes max. 1.0 p-plass pr. boenhet. Min 50% av parkeringen skal tilrettelegges for el.lading. Min 10% av disse skal være opparbeidet før brukstillatelse.

Minst 10 % av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelsehemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen.

Parkeringsområdet på terreng skal avskjermes med beplantning mot eksisterende bebyggelse.

§ 2.5 Sykkelparkering

Sykkelparkering beregnes 1 pr. leilighet, hvorav 25 % skal ha overbygg. Sykkelparkering skal opparbeides langs f_SGS1.

§ 2.7 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, gangadkomster, gangsti-/gangvegforbindelser, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.

§ 2.8 Plan for tekniske anlegg.

Gjeldende VA-rammeplan for området, utarbeidet av Asplan Viak, 04.12.2017, skal danne grunnlag for videre detaljprosjektering av veg- og VA anlegg. Planene skal inkludere løsning for overvannsbehandling. Overflatevann/ takvann/ drensvann skal primært håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Evt påslipp på kommunalt OV-nett skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres et fordrøyningsvolum. Størrelse og plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Eksisterende bekkelukking i sørøstre del av planområdet må påregnes omlagt der hvor denne kommer i konflikt med ny bebyggelse.

Flomveger skal sikres og vises i planen.

Planene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet.

§ 2.9 Kulturminner

Ved avdekking av automatisk fredede kulturminner under bygge- og anleggsarbeider skal arbeidene stoppes, og funn meldes til fylkeskonservatoren.

§ 2.10 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø og energisparende tiltak, herunder varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer mv.

3. Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1 Boligbebyggelse, BBB1.1-2, BBB2.1-2, BBB3.1-2

3.1.1 Innenfor feltene BBB1-3 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg. Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse.

3.1.2 I feltene BBB1-3 skal boligbebyggelsen og garasjeanlegg plasseres innenfor viste byggegrenser. Egen byggegrense for garasjeanlegg. Balkong tillates utkraget inntil 1,5 m utenfor byggegrensen.

Mindre frittstående tekniske installasjoner/anlegg og overbygd sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense.

3.1.3 Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av formålsareal avsatt til boligbebyggelse. Maksimal grad av utnyttelse er %BYA =70%
Garasjeanlegg under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

3.1.4 For området BBB1.1, BBB2.1 og BBB3.1 kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde kote 207,5. Leilighetsbebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer i tillegg til garasjeanlegg under bebyggelse som sokkel.

For området BBB1.2, BBB2.2 og BBB3.2 kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde kote 204,5. Leilighetsbebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer i tillegg til garasjeanlegg under bebyggelse, innenfor byggegrense for parkeringskjeller. Det tillates takterrasse for dette området.

Alle boenheter skal ha enten balkong eller terrasse.

Bygningene skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,0 m over regulert maksimal gesimshøyde.

§ 3.2 Energianlegg, f_BE1

3.2.1 Innenfor området f_BE1 tillates oppføring av bygg- eller anlegg for strømforsyning.

3.2.2 Nettleverandørens egne bestemmelser, bla i forhold til avstand til annen bygning, skal legges til grunn ved oppføring av nettstasjonen.

§ 3.3 Renovasjon – f_BRE1

3.3.1 Renovasjon anlegges innenfor formål for renovasjonsanlegg f_BRE1, og er felles for bebyggelse innenfor planområdet. Anlegget baseres på et nedsenkbart avfallsystem.

§ 3.4 Uteoppholdsareal, BUT1-3

3.4.1 BUT1, BUT2, BUT3 er felles uteoppholdsarealer for bebyggelsen i planområdet.

Uteoppholdsareal skal gis en tiltalende utforming samt en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Arealene skal beskrives i utomhusplan ved byggemelding.

Privat uteoppholdsareal skal være minimum 7 m² og tillates løst på balkong, terrasse el.lign.

§ 3.5 Lekeareal, f_BLK1-7

3.5.1 BLK 1-5 er nærlekeplasser.

BLK1 er åpent tilgjengelig for allmennheten.

BLK2-5 er felles for planområdet.

Lekeplassene skal utformes i hht gjeldende kommunale regler.

Lekeplassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

3.5.2 BLK 6- 7 er områdelekeplasser.

Lekeplassene åpent tilgjengelig for allmennheten, og skal utformes i hht gjeldende kommunale regler.

BLK6 skal opparbeides med ballbane, mulighet for sykling og allsidige aktiviteter. Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.

- 3.5.3 BLK7 tilrettelegges som akeareal.
Akeareal må avgrenses slik at sikkerhet i bruk ivaretas.
- 3.5.4 Sti-/ og gangvegsnettverk som skal tilrettelegges gjennom planområdet, kan opparbeides som en del av lekeplassens kommunikasjonsareal.

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

§ 4.1 Kjøreveg, f_SKV1-2

- 4.1.1 f_SKV1 er felles for bebyggelse med adkomst fra f_SKV1 og skal opparbeides som vist i planen frem til planområdet, før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.
- 4.1.2 f_SKV2 er felles for brukere av planområdet. Dette er adkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering, f_SPA1, samt manøvreringsareal for renovasjons- og brøytebil.

§ 4.2 Fortau, f_SF1

- 4.2.1 Fortau f_SF1 er felles for bebyggelse med adkomst fra f_SKV1 og skal opparbeides samtidig med f_SKV1.

§ 4.3 Gang-/ og sykkelvei, f_SGS1

- 4.3.1 f_SGS1 er felles for brukere av planområdet. Gang-/sykkelvei skal være kjørbær for utrykningskjøretøy.
Sammenhengende hekkbeplantning eller gjerdøsning inn mot SGS1 er ikke tillatt.

§ 4.4 Parkeringsanlegg, f_SPA1

- 4.4.1 f_SPA1 er felles gjesteparkering for bebyggelse innenfor planområdet.
Gang-/sykkeltrafikk mellom f_SF1 og f_SGS1 er tillatt over f_SPA1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3 Friområde, f_GF1-3

- 4.3.1 f_GF1-3 er felles friområder for planområdet samt bebyggelse i nærområdene.
Det skal opprettes gangsti-/gangvegforbindelser gjennom arealene og på tvers av planområdet. Gangsti-/gangvegforbindelser skal knyttes opp mot f_SGS1.
Friområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Pollenrike planter og trær som bjørk, or og hassel bør unngås.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

§5.1 Sikringssone, frisikt

- 5.1.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelsesområde- #1-6

- 6.1.1 Bestemmelsesområde- #1-6 angir punkter for tilknytning til gangsti-/ og gangveinett mot eksisterende vei/grønnstruktur, for tilliggende områder. Dette skal være en del av gangsti-/ og gangveinettet som sikrer forbindelse til BLK6 og 7 samt f_ GF1-3
- 6.1.2 Gangsti- / gangveinettet skal synliggjøres i utomhusplanen og godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

- 7.1 Veg-/ og VA-planer skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.
- 7.2 Adkomstvei, f_SKV1, og fortau, f_SF1, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.
- 7.3 Ved trinnvis utbygging skal utvendige arealer som naturlig hører til bebyggelsen, være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggetrinnet. Antall parkeringsplasser(sykkel og bil) skal til en hver tid tilfredsstillende parkeringskravene.
BLK1, BLK7, #5 og #6 skal opparbeides samtidig med første byggetrinn.

For BBB1.1-1.2 gjelder dette BLK2, BLK3, BUT1, BUT2, og de deler av f_SGS1 og f_GF1 som grenser inn mot BBB1.1 – 1.2.

For BBB2.1-2.2 gjelder dette BLK4, BLK5, BLK6, BUT3, f_GF2, og de deler av f_SGS1 og f_GF1 som grenser inn mot BBB2.1 – 2.2.

For BBB3.1-3.2 gjelder dette f_GF3, f_SPA1, #1, #2, #3, #4 og de deler av f_SGS1 og f_GF1 som grenser inn mot BBB3.1 – 3.2.