



EIDSVOLL KOMMUNE

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for

Detaljregulering for gbnr. 92/161, 92/231 og 92/227 – «Mo gård»

-Plan ID 023729300-

- Planen er datert: 07.02.2017, sist rev.: 21.04.2017
- Bestemmelsene er datert: 07.02.2017, sist rev.: 05.05.2017
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

FORMÅL

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (BA)
- Lekeplass (BLK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Energianlegg (BE)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Vei (SV)
- Annen veigrunn-tekniske anlegg (SVT)
- Gang sykkelsti (SGS)

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Turvei (GT)

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utomhusplanen til rammesøknad skal tilfredsstillende krav til parkering, sportsboder og uteoppholdsareal som er tilstrekkelig for det enkelte delområde som søsøkes. Krav til opparbeidelse av parkering, sportsboder og krav til uteopphold i forbindelse med det aktuelle delområde vil være ifm. søknad om midlertidig brukstillatelse, og senest innen 1. juni påfølgende år, dersom det ferdigstilles i vinterhalvåret.

- §2.1 Felles uteoppholdsarealer inkludert lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn, eller senest 1. juni dersom årstiden vanskeliggjør opparbeidelse.
- §2.2 Hvis området er innenfor konsesjonsområdet til fjernvarme, skal fjernvarme benyttes. Tiltak mot eventuell støy må kartlegges før igangsetting.
- §2.3 For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i gjeldende teknisk forskrift i plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5).
- §2.4 I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 meter, og varsle kulturminnemyndigheten.

- §2.5** Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge VA – rammeplan som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegging av eksisterende VA-anlegg. Overvann håndteres lokalt, og skal i hovedsak føres til terreng. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdiskonering i gjeldende teknisk forskrift. Dersom utbyggingen deles opp i delfelt skal det først utarbeides en overordnet VA – rammeplan som grunnlag for detaljprosjektering av de enkelte feltene.
- §2.6** Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 og teknisk forskrift i plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi brukstillatelse/ferdigattest for boliger i gul støysone.
- §2.7** Før midlertidig brukstillatelse gis skal gang- og sykkelveien være ferdig opparbeidet.
- §2.8** Turvei skal være ferdig opparbeidet og gruslagt før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor felt f_BA1.

§3. FELLESBESTEMMELSER

- §3.1** Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan 1:200 eller 1:500. Hvis området bygges ut i form av byggetrinn skal det fremkomme av planen hvilke delområder som omsøkes, og utomhusplanen skal inneha alle nødvendige funksjoner for å tilfredsstille behov for det aktuelle delområdet.

Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyder
- Evt. gjerder, skjermvegger, hekker og beplantning
- Atkomstforhold
- Areal for parkering og boder
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Veier og turstier

- §3.2** Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- §3.3** Som en del av byggesøknaden skal det inngå en estetisk redegjørelse som beskriver tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.
- §3.4** Krav til tilgjengelighet iht. gjeldene teknisk forskrift skal ivaretas i bebyggelse og utearealer.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§4.1 Boligbebyggelse (BA)

- Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen på områder definert med betegnelse BA (bebyggelse og anlegg). På området tillates to etasjes boligbebyggelse og maks 65 boenheter.
- Innenfor området BA, markert gult i plankart, tillates maks utnyttelse BYA på 40 % inkl. garasjer.
- Boligbebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates maks høyde 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved avtrappende bebyggelse som følger terreng gjelder gjennomsnittlig gesimshøyde i forhold til gjennomsnittlig terreng.
- Ved innkjøring til parkeringskjeller tillates synlig kjelleretasje på inntil 2,5 m.
- Boligbebyggelse skal ligge i en avstand på minst 20 m fra veimidte i fv. 501 Trondheimsvegen og 8 m fra veimidte i Hjeramoen.
- Byggegrense til atkomstvei på området skal være 2 m fra veikant.
- Det skal avsettes 40 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Dette arealet kan ligge innenfor BA (bebyggelse og anlegg). 6 m² av uteoppholdsarealet skal være privat.

§4.2 Garasje for bolig-/fritidsbolig (BG)

- Det tillates underjordisk parkeringsanlegg på 1 plan. Parkeringsanlegget skal ligge innenfor formål Garasje for bolig-/fritidsbebyggelse. Det tillates maks utnyttelse BYA på 100%. Det skal avsettes 1 p.pl. pr. bolig, areal til sportsboder og innendørs sykkelparkering.

§4.3 Lekeplass (BLK)

- Det skal avsettes 1000 m2 lekeareal for pr. 50 boenheter (BLK1) og 300 m2 pr. 30 boenheter (BLK2). Lekearealene er felles for alle boligene i planområdet. Arealene skal opparbeides parkmessig med utemøbler, beplantning og lekeapparater som minimum inkluderer sandkasse, lekeapparater til klatring og balanselek, huskestativ og noe fast dekke.
- Lekeplass (f_BLK1) skal sikres fra nedkjøring til parkeringskjeller.

§4.4 Energianlegg

- Nettstasjon kan plasseres iht. gjeldende regelverk innenfor formål (BE) Energianlegg, og skal ikke være til sjenanse for boligene. Tiltak må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendig for at nettselskap kan drifte og etablere seg. Nettstasjonen skal plasseres slik at den er tilgjengelig med kranbil, minst 5 m fra bebyggelse og minimum 3 m fra veikant.

§4.5 Renovasjonsanlegg

- Avfallshåndtering skal være nedgravet løsning (molok eller lignende). Avfallshåndteringen skal plasseres innenfor formål bebyggelse og anlegg (BA) Renovasjonsanlegg, som angitt på plankart iht. gjeldende veileder i Eidsvoll kommune.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§5.1 Atkomstvei, sekundær atkomstvei, parkeringsareal, areal for boder og teknisk anlegg

- Det skal avsettes maks 1,5 parkeringsplasser (p.pl.) pr boenhet. 1,0 p.pl. pr. boenhet skal være i garasje eller innendørs, mens resterende 0,5 p.pl. kan stå på terreng. Parkering i garasjeanlegg under bakken medregnes ikke i BYA, mens utendørs parkering, skal medregnes i BYA.
- Garasjer, boder eller tekniske anlegg kan være plassert 1 m fra kant regulert vei, og 1 m fra eiendomsgrense.
- Atkomstvei 1 skal oppføres som en vei med samlet bredde 8 m, mens sekundære atkomstveier 2 skal oppføres som vei med samlet bredde 4 m. Det skal opparbeides fortau på minst en side langs med adkomstvei 1 (SV1).
- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i nærheten av hver enkelt inngangsdør. 1 plass for sykkelparkering per boenhet skal være under tak, i fellesanlegg, alternativt i anlegg under bakken.
- I frisiktsoner skal det ikke være beplantning, gjerder e.l. over 0,5 m som hindrer den frie sikten.
- Det skal etableres støyskjerm iht. plankart med høyde på inntil 2,5 m. Ved utforming av støyskjermen skal det legges vekt på tilpasning til omgivelser og bebyggelse.

§5.2 Gang- og sykkelvei

- Det skal opparbeides gang- og sykkelvei for å sikre fremtidig ferdsel fra naboeiendommene. Arealet som er avsatt til gang- og sykkelveien skal ha en samlet bredde på 3 m.

§5.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg

- Det skal avsettes areal til trafikkdeler mellom vei og planområdet. Avsatt areal skal ha en bredde på 4 m.

§6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

§6.1 Turvei

- Det skal avsettes areal til en turvei fra eksisterende boligområder i nord. Dette skal sikre en sikker gangforbindelse for barn og unge og skal være tilgjengelig for allmennheten. Avsatt areal skal ha en bredde på minst 2 m.

§7. BESTEMMELSESONMRÅDE (pbl. § 12-7)

§7.1 Underjordisk parkeringsanlegg #1

- I bestemmelsesområde #1 tillates parkeringsanlegg under bakken på inntil 2,5 daa. Dekket skal brukes iht. formål i planen. Det skal tåle boliger og beplantes og brukes som lekeareal og uteopphold.