



## EIDSVOLL KOMMUNE

### Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for

*Detaljregulering for gbnr. 92/161, 92/231, 92/227 og 92/167 – «Mo gård»*

**-Plan ID 023729300-**

- Planen er datert: 07.02.2017, sist rev.: 21.04.2017
- Bestemmelsene er datert: 07.02.2017, sist rev.: 17.11.2017
- 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, B1-B3
- Lekeplass, f\_BLK1-3
- Renovasjonsanlegg, f\_BRE
- Energianlegg, f\_BE1
- Garasjeanlegg for bolig, f\_BG

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Vei, f\_SV1
- Annen veigrunn-tekniske anlegg, f\_SVT
- Gang sykkelveg, f\_SGS
- Parkeringsplasser, f\_SPP1-2

NR. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur, f\_G

#### §2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

- Opparbeiding av parkeringsplasser og garasjeanlegg for boliger.
- Opparbeiding og møblering av felles lekeplasser.
- Oppføring av tilhørende sportsboder til boligene.

§2.2 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer 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.

§2.3 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift i plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi brukstillatelse/ferdigattest for boliger i gul støysone. Ved bebyggelse langs med Trondheimsvegen tillattes det soverom og stue kun mot den stille siden.

§2.4 Før midlertidig brukstillatelse gis skal gang- og sykkelveien være ferdig opparbeidet.

### §3. FELLESBESTEMMELSER

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

Utomhusplanen 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 gang- og sykkelvei.

§3.2 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.

§3.3 Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det leveres en masseforvaltningsplan som beskriver hvordan jordmassene i planområdet skal håndteres og disponeres. I planen skal det legges spesiell vekt på gjenbruk av matjorda til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen.

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

#### §4.1 Boligbebyggelse (B1-3)

- Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen på områder definert med betegnelse BA (bebyggelse og anlegg). På området tillates to etasjes boligbebyggelse og maks 88 boenheter.
- Innenfor området BA, tillates maks utnyttelse BYA på 40 %.
- Boligbebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates maks gesimshøyde 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 over gjennomsnittlig planert terreng. Arealet skal begrenses til inn- og utkjøring til parkeringsanlegg, samt tilstrekkelig areal for terrengbearbeidelse.
- Det skal avsettes 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Dette arealet kan ligge innenfor BA (bebyggelse og anlegg). 6 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet skal være privat.

#### §4.2 Garasje for bolig (f\_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 (f\_BLK1-3)

- Det skal avsettes min. 800 m<sup>2</sup> lekeareal for pr. 50 boenheter (BLK1), 500 m<sup>2</sup> pr. 30 boenheter (BLK2) og 200 m<sup>2</sup> pr. 30 boenheter (BLK3). 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.

#### §4.4 Energianlegg (f\_BE1)

- Nettstasjon kan plasseres iht. gjeldende regelverk innenfor formål (BE) Energianlegg. 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 (f\_BRE)**

- 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**

- Vei (f\_SV1) skal oppføres som en vei med samlet bredde 8 m og en samlet bredde 4 m, i hht. plankart. Det skal opparbeides fortau på minst en side langs med vei (f\_SV1).
- 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 innenfor eget formål. Parkering i garasjeanlegg under bakken medregnes ikke i BYA.
- 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 estetisk kvalitet og tilpasning til omgivelser og bebyggelse.
- Garasjer, boder eller tekniske anlegg kan være plassert 1 m fra kant regulert intern vei, og 1 m fra eiendomsgrænse.

#### **§5.2 Gang- og sykkelvei (f\_SGS)**

- Det skal opparbeides gang- og sykkelvei for å sikre fremtidig ferdsel fra naboeiendommene. Gang- og sykkelveien vil sikre fremkommelighet for barn og unge fra eksisterende boligområder i nord, og skal være tilgjengelig for allmennheten. Arealet som er avsatt til gang- og sykkelveien skal ha en samlet bredde på 3 m. Det skal opparbeides en asfaltert gang- og sykkelvei med en minimum bredde på 2,5 m, med 0,25 m grusskulder på hver side.

#### **§5.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o\_SVT)**

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

#### **§5.4 Parkeringsplasser (f\_SPP1-2)**

- Det skal avsettes 0,5 parkeringsplasser (p.pl.) pr. boenhet innenfor formål parkeringsplasser.

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

#### **§6.1 Grønnstruktur (f\_G)**

- Formålet skal sikre grønnstruktur mellom gang- og sykkelstien og eiendommen i nord.

### **§7. BESTEMMELSESONOMRÅDE** (pbl. § 12-7)

#### **§7.1 Underjordisk parkeringsanlegg #1**

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