



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

Detaljregulering for gnr. 10 bnr. 13 m.fl., Styri

Eidsvoll kommune

PLAN-ID: 023729400

- Planen er datert: 20.02.2019
- Bestemmelsene er datert: 15.04.2019
- Vedtatt av kommunestyret:

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Innenfor reguleringsgrensen er det regulert områder for følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5 NR. 1

- boliger – BFS1-8 (1111)
- renovasjonsanlegg – f_BRE1-3 (1550)
- lekeplass – f_BLK1-2 (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 2

- kjøreveg – SKV (2011)
- fortau – o_SF (2012)
- annen veggrunn SVT (2018)
- annen veggrunn grøntareal SVG (2019)

GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 3

- turdrag – f_GT1-2 (3031)
- vegetasjonsskjerm – f_GV (3060)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. Planene skal inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflatevann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i planen.

VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

2.2 Før igangsettingstillatelse for bygging av adkomstveg f_SKV kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Byggeplan for fortau langs Styrivegen (fv. 509) skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.3 Ingen boliger kan tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg er etablert og godkjent som driftsklare. Dette gjelder veganlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering, anlegg for renovasjon, samt anlegg for elektrisitetsforsyning.

- 2.4 Lekeplass f_BLK1 samt f_GT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BFS1-3. Lekeplass f_BLK2 og turveg f_GT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BF4-BF7. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 1.juni.
- 2.5 Fortau o_SF langs o_SKV Styrivegen (fv. 509) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BF4-7
- 2.6 Regulert støyskjerm langs Nesvegen skal opparbeides før nye boliger innenfor felt BFS1 tas i bruk.
- 2.7 Eksisterende avkjørsler til boliger på 10/13, 10/38 og 10/45 skal stenges når ny regulert adkomstveg f_SKV er opparbeidet og godkjent.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområdene enkeltvis og området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- 3.2 Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen m.v., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.
- 3.3 Innenfor arealer regulert til veg, turdrag og lekeplasser, kan det opparbeides infiltrasjonsmagasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jf. §§ 2.1 og 2.2 og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

4 BOLIGER

- 4.1 Utnyttelsesgrad
Feltene BFS1-8 kan ha en maks. %-BYA = 35 % og kan bebygges med frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Halvparten av boligene innenfor planområdet skal være eneboliger.
- 4.2 Byggehøyder BFS1-8
Høyeste tillatte mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 8 m over gjennomsnittlig terreng.
- 4.3 Uteoppholdsareal
For frittliggende tomannsboliger skal det for hver boenhet være avsatt minimum 150 m² brukbart uteoppholdsareal. For frittliggende eneboliger skal det være minimum 300 m² brukbart uteoppholdsareal. Arealet skal avsettes innenfor tomta bygningen ligger på. Parkerings- og innkjøringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.
- 4.4 Parkeringskrav
For bebyggelsen i felt BFS1-8 skal det avsettes og opparbeides maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje.

Carport / garasjer og frittstående boder kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1m fra formålsgrense.

- 4.5 Sykkelparkering
Det skal avsattes min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

5 RENOVASJONSANLEGG, f_BRE1-3

- 5.1 f_BRE1-3 er fellesplasser for renovasjonsløsning. f_BRE1 skal betjene boenhetene i feltene BFS1 og BFS8, mens f_BRE2 skal betjene boenhetene i felt BFS2-5. f_BRE3 skal betjene boenhetene i feltene BFS6-7 samt gnr./bnr. 10/45.

6 LEKEPLASSER f_BLK1-2

- 6.1 Lekeklassene f_BLK1-2 er felles for alle boligene i planområdet. Lekeklassene skal beplantes med busker/trær og minimum inneholde huskestativ/dumphuske, sandkasse, benker og noe fast dekke. BLK1 skal i tillegg tilrettelegge for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på lekeklassene, skal det være utarbeidet en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 2

- 7.1 o_SKV er del av fv 509 Styrivegen, og er offentlig veg.
- 7.2 o_SF er regulert fortau langs Styrivegen, og er offentlig.
- 7.3 f_SKV er felles for BFS1-8 samt for gbnr 10/45.
- 7.4 Avkjørsler for de enkelte boenhetene i feltene BFS1-7 fastlegges hva angår beliggenhet og utforming som del av byggesaksbehandlingen.

8 GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 3

- 8.1 Grøntforbindelsene f_GT1-2 er felles for alle boligene i planområdet. Den skal være gruset og tilgjengelig for allmennheten.
- 8.2 Felt f_GV er felles for alle boligene i planområdet, og skal utgjøre en vegetasjonsskjerm mot fv 177, Nesvegen.