



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 10/13 m. fl, Styri

- Planen er datert: 20.02.2019, sist rev.: 21.06.2021
- Bestemmelsene er datert: 11.03.2019, sist rev.: 5.11.2021
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303529400

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, med tilknyttet adkomstveg og grøntarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 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.

2.2 Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen m.v., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.

2.3 Innenfor arealer regulert til veg, turdrag og lekeplasser, kan det opparbeides infiltrasjons- og fordrøyningsmagasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jfr. § 5.2 og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

2.4 Dersom man under anleggsarbeid avdekker automatisk fredete kulturminner, eksempelvis flint, keramikk, våpenfunn, groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.5 Grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet, også under anleggsfasen.

2.6 Prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøying og flomveier skal benyttes med minst 25-års regn som dimensjonerende verdi i trinn 2, og 200-års regn som dimensjonerende verdi i trinn 3.

Klimafaktoren som benyttes skal være minst 1,5. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveger. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Uteoppholdsareal

For tomannsboliger skal det for hver boenhet være avsatt minimum 150 m² brukbart uteoppholdsareal. For 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Sykkelparkering

Det skal avsattes min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)

3.1.4 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.

3.1.5 Byggehøyder BFS1-8

Høyeste tillatte mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 8 m over gjennomsnittlig terreng.

3.1.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-3

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.

3.1.7 Lekeplasser, f_BLK1-2

Lekeplassene f_BLK1-2 er felles for alle boligene i planområdet. Lekeplassene skal beplantes med busker/trær og minimum inneholde huskestativ/dumphuske, sandkasse, benker og noe fast dekke. BLK1 skal i tillegg ha to av følgende: klatreapparat / balanselek/ sklie. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på lekeplassene, skal det være utarbeidet en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV, SF)

- 3.2.1 Avkjørsler for de enkelte boenhetene i feltene BFS1-7 fastlegges hva angår beliggenhet og utforming som del av byggesaksbehandlingen.
- 3.2.2 Frisikt
På området mellom regulerte frisiktlinjer og fortau/Styrivegen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til Styrivegen.

Veg, (SKV)

- 3.2.3 o_SKV er del av fv 509 Styrivegen, og er offentlig veg.
- 3.2.4 f_SKV er felles for BFS1-8 samt for gbnr 10/45.

Fortau, (SF)

- 3.2.5 o_SF1-4 er regulert fortau langs Styrivegen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1 - #2

Arealet innenfor det midlertidige anleggsområdene kan benyttes som rigg- og anleggsområde, samt midlertidig omkjøring under anleggsarbeidet for etablering av nytt fortau langs Styrivegen.

De midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når det er gitt ferdigattest for tiltaket med etablering av fortau langs Styrivegen, og skal etterfølgende tilbakeføres til underliggende formål. Dersom fortauet opparbeides i etapper, skal også de midlertidige anleggsområdene opphøre etappevis.

5. Rekkefølgebestemmelser

- 5.1 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.

Eidsvoll kommune

- 5.2 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 skal godkjennes av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt BFS4-7.
- 5.3 Ingen boliger 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.
- 5.4 Lekeplass BLK1 samt GT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BFS1-3. Lekeplass BLK2 og turveg GT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BFS4-BFS6.
Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni.
- 5.5 Fortau o_SF1 langs Styrivegen skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet kan tas i bruk. Fradeling av boligtomter tillates ikke før o_SF1 er opparbeidet.
- 5.6 Regulert støyskjerm langs Nesvegen skal opparbeides før nye boliger innenfor felt BFS1 tas i bruk. Plasseringen i plankartet er ikke juridisk bindende, og må ivareta hensyn til siktforhold mot kryssområdet.
- 5.7 Eksisterende avkjørslers til bolig på 10/38 skal stenges før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS1-3.
Eksisterende avkjørslers til boliger på 10/13 og 10/45 skal stenges før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS4-7.
- 5.8 Før det kan igangsettes tiltak på området må det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av omdisponerte masser. Planen skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det kan benyttes til matproduksjon. Forskrift om fremmede organismer §24, samt NIBIOs anbefalinger for planering og jordflytting vol. 3 nr. 4/2017 skal følges.