



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 94/581 m.fl. – «Fuglerudjordet»

- Plankart er datert: 25.10.2019, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 28.10.2019, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.2019

Plan ID 0237296001. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, i form av konsentrert småhusbebyggelse (2-etasjes rekkehus og kjedete boliger). Det planlegges for 11 boenheter innenfor planområdet. Egnede arealer for lek og uteopphold er viktig å få sikret i planarbeidet.

I planen er det regulert områder for følgende formål: (SOSI-kode)

- Bebyggelse og anlegg - (PBL. § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4 (1112)
 - Renovasjonsanlegg, f_BRE (1550)
 - Lekeplass, f_BLK (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - (PBL. § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg – f_SKV1-4 (2011)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg – (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal –f_SVG (2019)
- Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr.3)
 - Turveg – f_GT (3031)
- Hensynssoner (PBL. § 12-6)
 - Sikringssone frisikt – H140

2. Fellesbestemmelser

2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:200 skal følge søknad om tillatelse og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Kotehøyder ferdig planert terreng.
- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Overvannshåndtering og grønne soner for dette.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.

- Utforming av uteområder med høyde- angivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, beplantning og vegetasjon. Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Parkeringsplass og manøvreringsareal for kjøretøy som personbiler, sykler o.l.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Ved søknad om tiltak skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av bygg sammen med nærliggende eksisterende bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Dette kan gjerne suppleres med digitale illustrasjoner og skisser.

2.2 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Innenfor arealer regulert til turveg(f_GT), lekeplass(f_BLK) og bolig (nederste del av BKS4), skal det opparbeides infiltrasjonsmagasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jf. 5.1-5.3 og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

2.3 Støy

For både utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

Innenfor områdene BKS1-4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/ kjedehus med tilhørende utearealer.

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- Maksimum antall boenheter er 11.
- Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 40% i BKS1-3 og 42% i BKS4. Maksimalt tillatt BYA er inkludert garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak med gesimshøyde inntil 8 m. Høydeangivelse måles med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng. Terrasse tillates innenfor angitte byggehøyder. Maksimal tillatt gesimshøyde innen hvert byggeområde er angitt på plankartet:
 - BKS1 maks kote + 192
 - BKS2 maks kote + 189
 - BKS3 maks kote + 189,5 og + 190
 - BKS4 maks kote + 189,5 til kote +191
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. Minst 1 av plassene skal være

i carport/garasje.

- Det skal være minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.
- Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen mv., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.
- Det skal oppføres støyskjerm med høyde 1,4 meter mot Fuglerudvegen o_SKV1 som vist på plankartet. Utforming og endelig plassering av støyskjermen avklares i byggesak. Støyskjermen tillates plassert utenfor byggegrense.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

f_BRE er felles renovasjonsløsning for planområdet og skal være felles for boligene i BKS1-4. Avfallsstasjonen skal ha kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift, og løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Eidsvoll kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det settes krav om nedgravde avfallsbrønner. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen og senest behandles i forbindelse med rammesøknaden.

3.1.3 Lekeplass (f_BLK)

f_BLK er felles for alle boligene i planområdet og skal opparbeides som lekeplass tilpasset flere aldersgrupper og inneholde minimum lekeapparater som huskestativ/dumphuske, sandkasse, benker og noe fast dekke. Det skal beplantes med busker/trær. 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)

3.2.1 Kjøreveger (SKV1-4)

Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet, og være i henhold til kommunens og/eller vegvesenets vegnorm.

Kjøreveger f_SKV2-4 er regulert til felles private vegger og skal opparbeides i henhold til plankartet. Det skal etableres belysning langs regulerte kjøreveger f_SKV2-4.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg – (f_GT)

Det skal etableres en turveg f_GT som er felles for alle boligene i planområdet. Turvegen skal opparbeides innenfor regulert område med hardstampet grus med minimum bredde 1,5 meter. Det kan tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i trase for turveger.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner frisikt – H140_1

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Byggeplan for avkjøring fra Fuglerudvegen/o_SKV1 (fv. 505) til f_SKV2 skal utarbeides iht. vegvesenets håndbøker. Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal avkjøring fra Fuglerudvegen (fv.505) være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Før igangsettingstillatelse for bygging av veger f_SKV2-4 og tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i gjeldende teknisk forskrift.

Ved søknad om igangsetting av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Kjøreveger f_SKV2-4 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for nye boliger innenfor BKS1-4.

Støyskjerming langs Fuglerudvegen og renovasjonsanlegg f_BRE skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Lekeplass f_BLK og turveg f_GT skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Ved ferdigstilling av boliger og brukstillatelse gis om vinteren, skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vår.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.