



## EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

# Detaljregulering for gbnr. 18/155 m.fl. «Finnkolltoppen»

**Eidsvoll kommune**

PLAN-ID: 023729800

- Planen er datert: 01.11.2017
- Bestemmelsene er datert: 01.11.2017
- Vedtatt av kommunestyret: XX.XX.2017

## 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Innenfor reguleringsgrensen er det regulert områder for følgende formål:

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

- boliger – frittliggende småhusbebyggelse BSF1-2 (1111)

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

- kjøreveg – o\_SKV1, SKV2-3 (2011)
- fortau – o\_SF (2012)
- annen veggrunn grøntareal (2019)
- annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL § 12-5 NR. 5**

- skogbruk (5112)

**HENSYNSONE**

- frisikt (H140)

## 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Ved eventuell etappevis utbygging skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan for hele planområdet som grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

2.2 Innenfor Offentlig veg, o\_SKV1, og offentlig fortau, o\_SF, skal være ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS1. Veg og fortau skal iht. vegnormen være adkomstveg A1 med veglys.

- 2.3 Omlegging av tursti gjennom område LNFR-skogbruk, skal være godkjent av bygningsmyndigheten og ferdig opparbeidet før utbygging av boliger innenfor felt BFS1 igangsettes. Tursti skal etableres med minimumsbredde 1,0 m. Det tillates etablering av trapp i terrenget på deler av turstien.
- 2.4 Sikringstiltak for løsmasse-/snøras i forbindelse med boliger, uteoppholdsarealer og ny sti skal vurderes av fagkyndig før igangsetting av tiltak.

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1 Situasjonsplanen/utomhusplanen skal fastlegge følgende:
- bebyggelsens plassering og høyder
  - eventuelle støttemurer, gjerder, skjermvegger, hekker og beplantning med siktlinjer
  - adkomstforhold med tilhørende frisikt
  - areal for garasje/carport, boder og øvrig parkering
  - areal for snøopplag
  - utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
  - terrengmessig behandling med høydeangivelser, inntegning av fyllinger, skjæringer, murer etc.
  - overvannshåndtering, regnbed, infiltrasjonsgrøfter etc.
  - inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling.
- 3.2 Utforming av bebyggelse  
Estetisk veileder for Eidsvoll kommune skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor området.
- 3.3 Innenfor BKS1 kan det opparbeides infiltrasjonsmagasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jfr. § 2.2, vises i situasjonsplan og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.
- 3.4 Støttemurer med tilhørende fundamenter tillates oppført utenfor byggegrense, i eiendomsgrense.
- 3.5 Hvis det bygges flere enn 5 boenheter skal det etableres nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.
- Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni.
- 3.6 VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter. Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflate-vann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i planen

### **4 BOLIGER (BFS1-2)**

- 4.1 Utnyttelsesgrad  
For feltene gjelder maks. %-BYA = 25 %.
- 4.2 Bebyggelse  
Det tillates oppført eneboliger og/eller tomannsboliger.

- 4.3 Byggehøyder  
Det tillates oppført boliger i tre etasjer. For bebyggelse med pulttak eller flatt tak er høyeste tillatte gesims/møne 9,5 m.  
For bebyggelse med saltak er høyeste tillatte mønehøyde 9,5 m, gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,5 m.
- 4.4 Parkeringskrav  
Det skal avsettes og opparbeides maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkeringsplassen kan opparbeides ved hver boenhet eller i en felles parkeringsplass. Minst 1,0 av plassene skal være i carport/garasje.  
  
Carport / garasjer, bakkeparkering og frittstående boder kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1m fra formålsgrense, ved plassering parallelt med veg. Med åpning mot veg skal det være minimum 5m til formålsgrense. Det skal legges til rette for å kunne snu på egen eiendom.
- 4.5 Sykkelparkering  
Det skal opparbeides min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Arealet skal avsettes ved bolig eller i felles parkeringsplass.
- 4.6 Renovasjon  
Det er ikke krav om felles renovasjon. men renovasjonspunkt for boligene må maksimalt plasseres 8m fra kjørbær veg.
- 4.7 Uteoppholdsareal  
Eneboliger skal ha 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, tomannsboliger skal ha 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet.

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

- 5.1 o\_SKV1 er offentlig veg.
- 5.2 Avkjørsler for BFS1 til o\_SKV1 er markert med piler på plankartet. Pilene viser anbefalte plasseringer, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelige plasseringer fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- 5.3 f\_SKV2 er felles for de eiendommene som er tilknyttet. Avkjørsel for BFS1 er markert med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvning. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- 5.4 f\_SKV3 er avkjøring til gbnr 18/18.
- 5.5 o\_SF er offentlig fortau.
- 5.6 VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflate-vann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i planen.

**6 LNFR, PBL § 12-5 NR. 5**

6.1 LSK inngår i tilliggende skogsareal.

6.2 Enkel tursti tillates etablert innenfor området LSK med minimumsbredde 1,0 m. Det tillates nødvendige terrenginngrep samt etablering av trapp i terrenget på deler av turstien.

**7 HENSYNSONE, FRISIKTSONE (H140)**

7.1 Det kan ikke plantes eller etableres støttemurer o.l. som er høyere enn 0,5 m innenfor frisiktsonen.