

Reguleringsplan for Vilbergkroken Søndre, gnr 17/294, del av 13/96 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Plan ID 023729900

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/ kjedehus) med fellesarealer for uteopphold og lek.

2. Generelt

2.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

I planen er det regulert for følgende formål:

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-2 (1111)

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 (1112)

Renovasjonsanlegg, f_R (1550)

Lekeplass, f_Lek (1610)

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

Kjøreveg, o_Veg, f_Veg1-2 (2011)

Fortau, o_FO (2012)

Gang- og sykkelveg, o_G/S-veg

Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_/f_ (2018)

Parkeringsplasser, f_P (2082)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)

Turveg, f_TV (3031)

Vegetasjonsskjerm, f_VS (3060)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Situasjonsplan – utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Interne kjørearealer
- Vegetasjon: bevaring og ny beplantning
- Parkeringsplasser og opplegg for renovasjon og post

3.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en helhetlig form og materialbruk. Det skal søkes å få gode overganger mellom bebyggelse og omkringliggende terreng. Det vises forøvrig til Eidsvoll kommunes estetikkveileder.

3.3 Uteoppholdsarealer/ lekearealer

Det skal settes av min. 40 m² leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet. I de min. 40 m² uteareal pr. enhet kan medregnes 5 m² av en privat uteplass i form av privat balkong/terrasse eller privat del av grunnplan. Lekeplassen skal minimum ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

3.4 Overvann og grunnvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i området kan utformes som en del av uteanlegget.

3.5 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.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF1-2, BKS1)

Det skal avsettes areal for oppføring av 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav minst en i garasje. Biloppstillingsplass tillates foran garasje forutsatt tilstrekkelig areal. Det skal også avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

Innenfor felt BF1-2 er det eksisterende bebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates tilbygg, påbygg og nybygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i samsvar med formålet. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 30%.

4.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Innenfor felt BKS1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/kjedehus. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 40%.

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 11,5 m. Høydeangivelse måles med utgangspunkt i planert terreng (laveste terreng). Terrasse tillates innenfor angitte byggehøyder.

4.1.4 Renovasjonsanlegg, f_R

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for bebyggelse i planområdet i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift.

4.1.5 Felles lekeplass, f_Lek

Området er felles for boligene innenfor BKS1.

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

4.2.1 Kjøreveg o_Veg, fortau o_FO og gang- og sykkelveg o_G/S-veg

Arealene er offentlige og skal opparbeides iht. gjeldende kommunale vegnorm.

4.2.2 Kjøreveg f_Veg1 og f_Veg2

Kjøreveg f_Veg1 er felles for boligene innenfor BKS1. Kjøreveg f_Veg 2 er felles for BF1-2 og gbnr 17/272 og 17/75.

4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, f_/o_

Arealet omfatter fysisk skille mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg, samt grøfter langs offentlig og privat veg. Langs o_Veg, o_FO og o_G/S-veg reguleres arealet til offentlig formål. Øvrig areal som vist på plankartet reguleres til felles formål. Arealene skal tilsås og beplantes eller gis annen tiltalende utforming.

4.2.4 Parkeringsplasser f_P

Parkeringsplassen f_P er felles for boligene innenfor BKS1. Parkeringsplassene skal benyttes til gjesteparkering. Det kan også tilrettelegges for parkeringsplasser for sykler på feltet.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg f_TV

f_TV er felles for BKS1 og skal være allment tilgjengelig.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm f_VS

I skjermingsbeltet skal arealene opparbeides på en tiltalende måte med beplantning.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk (BF1-2, BKS1)

5.1.1 Teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vist på plankartet skal opparbeides iht. tekniske godkjente detaljplaner før brukstillatelse for nye boliger kan gis, og før anlegget kan overtas av kommunen. Det må sikres tilstrekkelig brannvannsdekning. Tekniske detaljplaner skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.

For renovasjonsløsningen skal detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger m.v. godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak gis i feltet.

5.1.2 Veg

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor det enkelte felt skal felles kjøreveg for feltet være opparbeidet iht. reguleringsplan.

5.1.3 Uteoppholdsareal

Felles leke- og uteoppholdsarealer innenfor felt BKS1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelsen. Lekeplassen (f_Lek) skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek i samsvar med godkjent utomhusplan. Se for øvrig pkt. 3.3.

Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider. Det gis ikke brukstillatelse før området er ferdig opparbeidet.