



# EIDSVOLL KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser for:

## Vilberg Helsetun, gbnr. 17/178 m.fl.

- Planen er datert: 25.09.2017
- Bestemmelsene er datert: 25.09.2017
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

### §1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II Oslo AS, datert 25.09.2017.

### §2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

*Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):*

#### 2.1 REGULERINGSPLANFORMÅL

*Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):*

- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Tjenesteyting, Institusjon (1163)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):*

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn, teknisk areal (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

*Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):*

- Friområde (3040)

*Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a, jf § 12-6)*

- Sikringssone, frisikt (140)

*Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8c, jf § 12-6)*

- Bevaring kulturmiljø (H570)

*Sone for båndlegging (pbl § 11-8d, jf § 12-6)*

- Lov om kulturminner (H730)

#### 2.2 OFFENTLIGE FORMÅL

Areal merket «o\_» skal være offentlig formål.

### §3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling skal varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

#### 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal fremlegges utomhusplan med detaljert angivelse av byggegrenser, husplassering, garasjer, biloppstillingsplasser, avkjøringer, interne veger, stier og plasser.

#### 3.3 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert med skråninger og forstøtningsmurer påført.

#### 3.4 Vann og avløp

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse/anlegg, skal tekniske planer for vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen. Vann og avløpsplaner samt planer for overvannshåndtering skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm.

#### 3.5 Estetikk

Kommunen skal ved søknad om tiltak se til at bygningenes form, farge og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon forøvrig, jfr. plan- og bygningslovens § 29-2. Verdifull eksisterende vegetasjon skal bevares og innpasses i bebyggelsen. Det vises for øvrig til Eidsvoll kommunes estetikkveileder.

#### 3.6 Privatrettslige avtaler

Etter at disse reguleringsbestemmelsene trer i kraft, er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot reguleringsplanen

### §4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- A. Frittliggende eneboliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,5m og maksimal mønehøyde 9m over ferdig bearbeidet terreng. Grunnmurshøyde på inntil 70 cm over ferdig bearbeidet terreng tillates.
- B. Bebygd areal på hver enkelt tomt skal ikke overskride % BYA=20 %.
- C. Garasjer kan bare oppføres i en etasje med største grunnflate 50 m<sup>2</sup> BRA. Det skal avsettes plass til min. 2 biloppstillingsplasser på egen tomt inkl. garasje.
- D. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra tomtegrense mot veg, og med snuplass på egen tomt. Vender åpningen ikke mot veg, kan frittliggende garasje ligge 2 m fra tomtegrense mot veg, dvs. nærmere veggrunn enn planens byggegrenser viser. Snuplass avsettes på egen tomt.

#### **4.2 Tjenesteyting, Institusjon**

- A. Området er beregnet for sykehjem og aldershjem. Disse skal utformes og plasseres slik at eventuelt ytterligere behov innen eldreomsorgen kan innpasses på tomta som eget prosjekt.
- B. Bygninger kan oppføres med maksimal byggehøyde på 10 meter over ferdig bearbeidet terreng. Det tillattes at teknisk utstyr på inntil 20% av takarealet kan overstige maksimal byggehøyde.  
Bebyggd areal skal ikke overstige % BYA= 45 %.
- C. Nødvendige antall parkeringsplasser sikres på tomta.

#### **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn og parkeringsplasser, skal opparbeides med den inndeling som er vist i planen.

#### **§6. GRØNNSTRUKTUR**

Kommunen kan tillate oppført bebyggelse og innretninger i tilknytning til områdets bruk.

#### **§7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN § 12-6**

##### **7.1 Sikringssone, frisikt (140)**

Areal et innen frisiktsonene og frisiktlinjer må ikke bli brukt slik at frisikt på noe tidspunkt blir hindret. Maksimal vegetasjonshøyde 0,5 m, jfr. vegloven. Gjerder må være åpne for gjennomsyn.

##### **7.2 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Innenfor sone for bevaring kulturminne, H570, ligger en fredet gravhaug med ID-nr. 80218 i Riksantikvarens kulturminnedatabase. Det tillates ikke terrengendringer og montering av installasjoner over bakken på ryggen gravhaugen ligger på. Dersom det ikke er alvorlige geotekniske argumenter for det, gjelder forbudet også ravinene på øst og vestsiden av haugen.

##### **7.3 Lov om kulturminner (H730)**

Innenfor sone for båndlegging, H730, ligger en gravhaug. Gravminnet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4j. I henhold til § 3, må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

#### **§8. REKKEFØLGEKRAV**

##### **8.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

##### **8.2 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Om det avdekkes kvikkleire i området, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknisk ekspertise i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden og om geotekniker skal være tilstede på anlegget i deler av eller hele byggeperioden.

### **8.3 Tiltaksplan for forurenset grunn**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Eidsvoll kommune.

### **8.4 Tekniske planer**

Tekniske planer for veg, parkering, gang- og sykkelveg, vann og avløp skal være godkjent av Eidsvoll kommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.

### **8.5 Omlegging av ledninger/VA-anlegg**

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

### **8.6 Samferdselsanlegg**

Parkeringsplasser skal opparbeides med den inndelingen som er vist i planen, samtidig med regulert gang- og sykkelveg.