



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 195/15 og del av gbnr. 195/3 – Vestre Ulvin

- Planen er datert: 30.11.2018, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 30.11.2018, sist rev.: **25.01.2019**
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 023730200

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for 4 store tomter med frittliggende boliger på del av 195/3 og hele 195/15 i Morskogen, Eidsvoll.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1** Situasjonsplanen/utomhusplanen skal fastlegge følgende:
- bebyggelsens plassering og høyder
 - eventuelle støttemurer, gjerder, skjermvegger, hekker og beplantning
 - 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.
- 2.2** Støttemurer med tilhørende fundamenter tillates oppført utenfor byggegrense, i eiendomsgrense.
- 2.3** VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. Overflate-vann / takvann / drens vann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det stilles krav til dimensjonering av avløpsanlegget slik at alle bebygde nabotomter til anlegget har mulighet til å kunne koble seg til avløpsanlegget.
- 2.4** Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
-

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt BK

- Det tillates oppført eneboliger innen byggegrense på tomtene.
- For den enkelte tomt gjelder maks. %-BYA = 15 %.
- Bebyggelsen skal ha saltak med høyeste tillatte mønehøyde 9,5 m, og gesimshøyde ikke over 7,5 m fra gjennomsnittlig terreng.
- Det tillates arker/ tverrbygg under forutsetning av at disse underordner seg hovedbygget, har saltak og samme takvinkel som hovedbygget.
- Det skal avsettes og opparbeides maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boligtomt. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje.
- Carport/garasjer, bakkeparkering og frittstående boder kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1 m fra tomtegrense, ved plassering parallelt med veg.
- Carporter/garasjer med åpning mot f_kjøreveg skal plasseres innenfor regulert byggegrense.
- Det skal etableres snuplass på egen tomt.
- Minste uteoppholdsareal pr. boligtomt er MUA 500 m².
- Stigning innen uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_veg er offentlig kjøreveg
- o_AVG er offentlig annen veggrunn
- f_kjøreveg er felles kjøreveg
- f_AVG er felles annen veggrunn
- o_K er offentlig kollektivholdeplass

- f_kjøreveg er felles for de eiendommene som er og skal tilknyttes.
- Avkjørsel til de enkelte tomter/eiendommer er markert med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvning. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Arealet inngår i regulert frisiktzone.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

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

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for bygging/omlegging av regulert kryss mellom fv. 512 og Ulvinmyravegen skal byggeplan for krysset være godkjent av Statens vegvesen.

Eidsvoll Kommune

Før igangsettelsestillatelse for bygging av boliger kan gis skal det foreligge en godkjent rammeplan for vann- og avløpsanlegg.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse kan gis skal anlegg for vannforsyning og avløp være utført og godkjent.

Før midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse kan gis, skal krysset fv. 512 og Ulvinmyravegen være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og byggeplan.