



# Forslag til

## REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gnr/bnr 90/122, 148 m.fl. – «ØRN Syd»

---

- Planen er datert: 21.03.2019, sist rev.: 12.04.2019
- Bestemmelsene er datert: 21.03.2019, sist rev.: 29.05.2019
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 023730300

### 1. Planens hensikt

---

*Hensikten med reguleringsplanen er å få til hensiktsmessig og oppdatert arealdisponering i den ubebygde og sydligste delen av Dal næringsområde. Planen skal blant annet bidra til å legitimere en allerede opparbeidet adkomstveg som det tidligere er gitt dispensasjon for, sikre en allerede regulert men ubebygd offentlig kjøreveg mellom Vognvegen og Industrivegen, samt oppdatere arealbruken og innholdet i gjeldende reguleringsplan av 1984 opp mot dagens lovverk.*

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

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

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) med næringsbebyggelse/forretning – N/F1-11 (1300/1150)

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

- Kjøreveg – SKV1-6 (2011)
- Fortau – SF1 (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal – (2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- Vegetasjonsskjerm – GV (3060)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone frisikt – H140\_1-2
- Faresone høyspenningsanlegg – H370

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan skal følge søknad om tillatelse og skal inneholde:

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

## Eidsvoll Kommune

- Utforming av uteområder, inkludert grønn skråning i utkant av området, 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, modulvogntog, sykler o.l.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Ved eventuelle behov for utendørs lagring, skal det fremkomme hvordan slike områder kan skjermes slik at dette ikke er skjemmende for omgivelsene.
- Ved søknad om tiltak skal det minimum medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Dette kan gjerne suppleres med digitale illustrasjoner og skisser.

### 2.2 Adkomst

Plassering og antall adkomster til områdene fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

### 2.3 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Følgende støyverdier skal overholdes:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndag/helligdag
Vei	Lden 55 dB	L5AF 70 dB		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: Lden 55 dB Med impulslyd: Lden 50 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB		
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden 55 dB og Levening 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening 45 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB	Uten impulslyd: Lden 50 dB Med impulslyd: Lden 45 dB	Uten impulslyd: Lden 45 dB Med impulslyd: Lden 40 dB

For bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støyverdier:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld ( LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag ( LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleie-institusjoner	65	60	45

For bygge- og anleggsvirksomhet over 6 uker skal støyverdier skjerpes med:

7 uker til 6 måneder	3dB
Mer enn 6 måneder	5dB

I bygge- og anleggsperioden skal tiltakshaver sørge for lavest mulig støynivå og mest mulig skånsom gjennomføring for omgivelsene. Det skal utarbeides rutiner for varsling av naboer. Ved overskridelse av støygrenser iht. T-1442/2016 skal det søkes dispensasjon fra kommuneoverlegen.

## 2.4 Nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det ved behov avsettes areal(-er) for etablering av nye nettstasjoner ved etablering av ny bebyggelse. Nettstasjoner tillates oppført 3 meter fra vegkant, inntil 1 m fra eiendomsgrense og skal ha byggegrense på 5 meter. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

## 2.5 Overvann

3-trinns strategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal som hovedregel håndteres på eget areal ved infiltrasjon og fordrøyning og skal ikke ledes i rørledning/kum. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebnes. Vegetasjonsskjerm GV kan brukes til overvannshåndtering.

Overvannsanlegg skal dimensjoneres med 25-års regn og klimafaktor 1,5. Uteområdet skal tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger, bort fra bebyggelsen. Alle flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet med tillegg for klimafaktor 1,5. Flomveger skal prosjekteres og vises ved søknad om tiltak.

## 2.6 Eierform

Arealer regulert til offentlig areal:

Kjøreveg SKV1-2 med tilhørende fortau SF1 og annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal.

Arealer regulert til privat/fellesareal:

Kjøreveger SKV3-6 med tilhørende annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal.  
N/F1-11 og vegetasjonsskjerm GV.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

### **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) med næringsbebyggelse/forretning – N/F1-11 (1300/1150)**

I N/F1--11 tillates forretninger, kontorer, industri-, lager- og håndverksvirksomheter. Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene i planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke. Det tillates ikke forretninger for detaljhandel, slik som dagligvareforretning. Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/ hagesenter iht. begrepsdefinisjon i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001.

#### Grad av utnytting

Maks grad av utnytting er %-BYA=50%. Parkering og manøvreringsareal regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

Maks tillat areal for forretning for plasskrevende varer innenfor planområdet er 15.000 m<sup>2</sup> bebyggt areal (BYA).

#### Byggehøyder

Byggehøyde skal ikke overstige 14 meter. Byggehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### Parkering

Det skal avsettes:

- 1 p-plass pr. 80 m<sup>2</sup> for industri, håndverk og kontor
- 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> for forretning med salg av plasskrevende varer
- 1 p-plass pr 200 m<sup>2</sup> for lager.

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maksimalt parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Min. 5 % av felles utendørs oppstillingsplasser for personbiler skal være tilpasset bevegelseshemmede.

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

#### 3.2.1 Kjøreveg – SKV1-6

Kjøreveg SKV1-6 og fortau SF1 skal opparbeides i henhold til plankartet. Det skal etableres belysning langs regulerte kjøreveger SKV1-3, 5-6. En skal følge kommunal standard langs kommunale vegger SKV1-2.

#### 3.2.2 Vann og avløp

Kommunens til enhver tids gjeldende normer for VA-anlegg og vegger skal legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene. Plan for vann og avløp skal legge til rette for sikker vannforsyning og brannvannsdekning.

Av overordnet rammeplanen skal det framgå hvilket dimensjoneringskriterium som er lagt til grunn for vannforsyning til området, og hvilke tiltak som må iverksettes for eventuelle vannkrevende installasjoner som sprinkling og lignende.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm – GV

Vegetasjonsskjermen GV skal sikre en buffersone mot næringsområdet i nord og mot boligbebyggelsen i sør på andre siden av Sessvollvegen. Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon i området som reduserer innsikten til næringsområdet.

I områdene nord for faresone H370 som fremstår åpent og uten sikthindrende vegetasjon mellom næringsområdet og boligbebyggelse, skal det beplantes ny vegetasjon herunder trær/busker/hekk. Alternativt, eller i tillegg, tillates det etablert en voll i dette området for å redusere innsyn til næringsområdet. GV kan inneholde flomveger og areal for åpen overvannshåndtering som kan ta imot og infiltrere overvann.

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

---

### 4.1 Sikringssoner frisikt – H140\_1-2

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

### 4.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370

- Sonen viser byggegrense rundt eksisterende trase for høyspentlinje (luftstrekk). Det tillates ikke bebyggelse innenfor sonen.
- Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.
- Tiltak innenfor sonen må avklares med netteier.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Veg- og trafikkanlegg

Det skal utarbeides byggeplaner for kjøreveg SKV1-3, 5-6 og fortau SF1 iht. kommunal vegnorm. Byggeplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor felt N/F1-11 skal nødvendig infrastruktur, herunder hele eller deler av kjøreveg SKV1-2, 3-6 og fortau SF1, være ferdig opparbeidet slik at aktuelt felt er sikret adkomst. For å sikre veg- og trafikkanleggets komplette ferdigstilling innenfor planområdet, fastsettes følgende:

- Kjøreveg SKV1-2 og fortau SF1 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor felt N/F6.
- Kjøreveg SKV3-4 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor felt N/F4.
- Kjøreveg SKV5 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor felt N/F8.
- Kjøreveg SKV6 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse innenfor felt N/F11.

### 5.2 Vann, avløp og overvann

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.

Ved søknad om igangsetting av tiltak 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.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse til næringsbygget det er ment å betjene

### 5.3 Vegetasjonsskjerm

Beplantning/vegetasjon i felt f\_GV skal være etablert senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor tilgrensende delområde (N/F4 og N/F11), jf. § 3.3.1.

### 5.4 Miljøoppfølgingsplan

For tiltak hvor det kan være fare for forurensning, skal det ved søknad om tiltak foreligge en miljøoppfølgingsplan.

### 5.5 Grunnforhold

Fundamentering av bygg på løsmasser skal dokumenteres av geotekniker før det gis igangsettingstillatelse.

### 5.6 Gang- og sykkelveg utenfor planområdet

Gang- og sykkelveg o\_GS2 som regulert i planen «Gang- og sykkelveg på Dal Næringsområde, ved B1-2» vedtatt 28.05.13, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for kjøreveg o\_SKV1-2 og fortau o\_SF1. Strekingen tillates opparbeidet med sti-preg, det vil si uten slitelag på toppen men med dekke bestående av grus/bark/annet.»