



# Forslag til

## REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av «Carsten Ankers veg gnr. 117 bnr. 41 m.fl»

---

- Planen er datert: 25.03.2020
- Bestemmelsene er datert: 17.04.2020
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303530700

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, i form av lavblokker på 3 etasjer og med parkering i kjeller. Det planlegges for 26 boenheter.

Kulturhistoriske verdier sikres gjennom bevaring i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, og utviklingen i området skjer innenfor rammen av det historiske bygningsmiljøet og steds karakteren. Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene tilrettelegger for videreutvikling og nyskaping innenfor området.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BBB1 (1113)
  - Renovasjonsanlegg, BRE1 (1550)
  - Lekeplass, BLK1-2 (1610)
  - Bolig/forretning/kontor, BKB1 (1802)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg, SKV1-4 (2011)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT (2018)
  - Annen veggrunn – grøntareal, SVG (2019)
- Hensynssoner (PBL. § 12-6)
  - Sikringsone friskt, H140\_1-3
  - Bevaring kulturmiljø, H570
- Områdebestemmelser (PBL. § 12-7)
  - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #1-2

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Verneverdi kulturmiljø

**2.1.1** Bevaringsverdige bygninger er på plankartet avmerket med bygg som skal bevares, og kan ikke fjernes. For bevaringsverdige bygninger skal eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, etasjeantall og volum beholdes. Eventuell tilbakeføring skal skje på dokumentert grunnlag.

Tilbygg/påbygg og nybygg kan tillates når det tydelig framstår som tilføyelser og ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen. Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser. Ut over rent vedlikehold er alle eksteriørarbeider, inklusive utskiftninger meldepliktige.

**2.1.3** Dersom bygninger på plankartet ikke er særskilt avmerket som bygg som skal bevares, brenner eller fjernes, må de ved eventuell gjenoppbygging tilpasses bygningsmiljøet i området i samsvar med tradisjonell, lokal byggeskikk. Tilpassing gjelder mhp. mønehøyde, gesimshøyde, etasjeantall, takform, eksteriør, fasader, volum, materialvalg og farger. Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitt omgivelser.

**2.1.4** For bestående bygninger som ikke er særskilt avmerket som bygg som skal bevares, kan det tillates oppføring av påbygg/tilbygg og evt. supplerende bebyggelse så lenge ikke områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter forringes. Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser.

**2.1.5** Alle endringer i bestående bygg og bygningsmiljø skal skje pietetsfullt og med den fagkyndige bistand som kommunen finner nødvendig.

**2.1.6** Tekniske installasjoner, herunder skilt og reklame, kan ikke settes opp uten kommunens og eventuelt Statens vegvesens samtykke. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende eller skjemmende, og skal i størst mulig grad tilpasses bygningene og bygningsmiljøet i samsvar med gjeldende skilt- og reklamevedtekter samt veglovens § 33. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

### 2.2 Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 skal følge søknad om tillatelse, og skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før godkjenning. Følgende skal innarbeides i/følge situasjonsplan/utomhusplan:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Terrengforhold som viser eksisterende koter og ferdig planert terreng.
- Overvannshåndtering.
- Tilknytning til vei, atkomst til bebyggelsen, internt vegnett og parkeringsløsning.
- Utforming av uteområdet med høydeangivelser; herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, beplantning, samt vegetasjon som skal bevares. Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Arkitektoniske og estetiske vurderinger av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser (nær- og fjernvirkning). Som tilleggsdokumentasjon skal det leveres snitt (med tilstøtende terreng/bebyggelse), og evt. fotomontasje og/eller perspektivtegninger.

- Ved søknad om tiltak skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av bygg sammen med nærliggende eksisterende bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

### 2.3 Illustrasjonsplan

Intensjonen i illustrasjonsplan, datert 24.02.2020, er juridisk bindene.

### 2.4 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet for blokkbebyggelse BBB1. Balkonger/terrasse på terreng kan medregnes i minste uteoppholdsareal med inntil 15 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal, overdekte terrasser og arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet.

### 2.5 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Tre-trinns strategien for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjekteringen. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jf. 7.1-7.3 og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

### 2.6 Støy

For både utendørs og innendørs støynivå gjøres grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), gjeldende for planen.

### 2.7 Massehåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan. Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, gjenbruk av matjord, samt tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området.

### 2.8 Geoteknikk

Byggegrosssikring (graveskråning, spunt m.m.) og setninger skal detaljprosjekteres. Fundamentering av bygg skal dokumenteres av geoteknikker og følge rammesøknad.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

Innenfor området BBB1 kan det oppføres blokkbebyggelse i form av lavblokk med tilhørende utearealer.

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 1 m ut over byggegrense.
- Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- Yttervegg og tak skal utformes i treverk. Takflater og yttervegg skal fremtre som integrerte deler av hverandre. Takene skal brytes opp i mindre saltaksformer, med minimum 4 gavler mot Carsten Ankers veg.
- Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %-BYA = 40. Parkering er i kjeller.
- Maksimal mønehøyde er kote +191,0, og maksimal gesimshøyde er kote +187,0. Det tillates oppstikk for vindusfelt, takoppløft, med inntil 1,0 m over fastsatt gesimshøyde. Tillatt takopstikk skal ha maks bredde 3,5 m per fasade.

## Eidsvoll Kommune

- Det tillates oppstikk for heisoppbygg med inntil 1,5 m over fastsatt gesimshøyde. Annet tekniske installasjoner skal integreres i tak.
- For hver boenhet skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass.
- For hver boenhet skal det avsettes minimum 1 sykkelparkering.
- Det skal være minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen mv., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.
- Vegetasjon i randsonen mot landbruksområdet i nord og vest skal søkes bevart.
- Støttemur på inntil 2 meter kan tillates etablert i eiendomsgrense mot gnr. 120 bnr. 1.
- Det tillates etablering av nettstasjon innenfor området.

Innenfor området BBB1 tillates det oppført maks 26 boenheter, i henhold til tabellen nedenfor:

Boligtype	% av totalt antall boenheter
Leiligheter 2-roms	Min. 35%
Leiligheter 3-roms	Maks. 50%
Leiligheter 4-roms	Min. 15%

### 3.1.2 Renovasjonsanlegg (BRE1)

BRE1 er felles renovasjonsløsning for alle boligenheter innenfor området BBB1. Avfallsstasjonen skal ha kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift, og løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Eidsvoll kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømming. Det settes krav om nedgravde avfallsbrønner. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen og senest i forbindelse med rammesøknad.

### 3.1.3 Lekeplass (BLK1-2)

Lekeplasser er felles for alle boenhetene innenfor BBB1, og dekker kravet til nærlekeplass. Lekearealene skal sikres mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

### 3.1.4 Bolig/forretning/kontor (BKB1)

Området er bebygget i dag. Eksisterende bebyggelse som er bevaringsverdig er i planen avmerket som bygg som skal bevares, og kan ikke rives. Det tillates bolig/forretning/kontorvirksomhet i U. og 1. etg., mens i øvrige etasjer tillates kun bolig. Ny virksomhet i eksisterende bebyggelse skal ikke være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boliger, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

Det skal legges til rette for en uformell gangforbindelse fra området BBB1 og til eksisterende gang- og sykkelvei langs Carsten Ankers veg, som vedlikeholdes gjennom bruk. Gangforbindelsen skal opparbeides med grusdekke.

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

### 3.2.1 Kjøreveg (SKV1-2)

SKV1-2 er regulert til offentlig veg.

Vegene skal opprettholde samme bruk og funksjon som i dag. Alle endringer av offentlig trafikkområde må godkjennes av kommunen og vegmyndighet. Regional kulturminneforvaltning skal rådspørres i den grad det blir aktuelt å gjøre inngrep i veger og vegnett utover normalt vegvedlikehold.

Forandringer av overflater, heving, senking av vegkroppen, ut over det som skjer ved vanlig vedlikehold, som fresing av asfalt og reasfaltering, er ikke tillatt. Fast utstyr, forstøtningsmurer, kulverter eller øvrige vegtekniske anleggsdeler som inngår i bevaringen skal ikke fjernes fra anlegget. Unntak fra dette er eventuelle dokumentbare tilbakeføringer som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Der det er blitt fjernet elementer eller foretatt andre endringer i senere tid, kan tilbakeføringer og rekonstruksjoner foretas dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentbart grunnlag. Dette skal godkjennes av kommunen og vegmyndigheten, etter innhentet uttalelse fra regional kulturminneforvaltning og iht. en samlet, enhetlig plan.

### 3.2.2 Kjøreveg (SKV3)

SKV3 er regulert til offentlig veg, og skal opparbeides iht. regulert areal. SKV3 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømning av avfallsbrønner.

### 3.2.3 Kjøreveg (SKV4)

SKV4 er regulert til privat veg, og skal opparbeides iht. regulert areal og være felles for alle boligenheter innenfor BBB1.

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

---

### 5.1 Sikringssone frisikt, H140\_1-3

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebane. Eksisterende mur og større trær kan bevares.

### 5.2 Bevaring kulturmiljø, H570

Planområdet ligger i et område med stor nasjonal betydning, og er i sin helhet regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i kombinasjon med andre formål. Alle tiltak som krever melding eller søknad etter plan- og bygningsloven skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse før eventuell tillatelse gis. Innenfor planområdet gjelder et hensyn til det bestående miljøet og de historiske omgivelsene som inkluderer veger skal være overordnet andre hensyn.

Formålet med bevaring av veganleggene er å bevare helheten og virkningen av de opprinnelige kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene på vegstrekningene i den sammenhengende struktur, samt oppfølging av Statens vegvesens «Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner» vedrørende Carsten Ankers veg.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

Her tillates parkeringskjeller under bakken.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse

Byggeplan for avkjøring fra Carsten Ankers veg/ o\_SKV2 til f\_SKV4 skal utarbeides iht. vegvesenets håndbøker. Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse BBB1 skal avkjøringen være ferdig opparbeidet og godkjent av Viken fylkeskommune.

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

### 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

f\_BLK1-2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor BBB1 kan tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det og senest 1. juli.

Den uformelle gangforbindelsen fra området BBB1 til eksisterende gang- og sykkelvei langs Carsten Ankers veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor BBB1 kan tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det og senest 1. juli.

f\_BRE1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor BBB1 kan tas i bruk.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før boliger innenfor BBB1 kan tas i bruk.