

Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 124/33 m. fl. – Lundsjordet

- Planen er datert: 28.02.2020, sist rev.: 07.04.2020
- Bestemmelsene er datert: 28.02.2020, sist rev.: 14.07.2020
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

(Endring av plan)

- (Planen er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx)
- (Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx)
- (Vedtatt ved delegert myndighet: xx.xx.xxxx)

Plan ID 023732100

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for første utbyggingsetappe av en moderne bolig- og sentrumsbebyggelse på sørvestre del av Lundsjordet ved Eidsvoll verk stasjon. Feltinndeling og bestemmelser erstatter annen regulering og områdereguleringsplan Plan ID 023722400 innenfor planavgrensningen på plankartet

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging innenfor planområdet kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnett for vann, avløp og elektrisitetsforsyning for omsøkt utbyggingsetappe.

Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vann, avløp, interne veier, renovasjon og overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

2.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 skal legges til grunn for tiltakene. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 3 i retningslinjen.

Eventuelle støyavskjermende tiltak skal tilstrebes utformes som en arkitektonisk forlengelse av bebyggelsen.

2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Fasader skal gis en oppbrutt utforming, både vertikalt og horisontalt gjennom detaljutformingen.

2.4 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Innenfor planområdet skal det avsettes felles uteoppholdsareal tilsvarende 14 m² pr boenhet.

Avvik fra kravet kan vurderes for små boenheter som inngår i et samlet konsept for gruppeboliger.

Alle boenheter skal ha enkel tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområdene.

Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering.

Felles gatetun og grøntstrukturformål medregnes i uteoppholdsarealene. Felles takterrasser større enn 100 m² kan medregnes i uteoppholdsarealene. Restarealer medregnes ikke.

Minimum 50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides som et inviterende, halvoffentlig område der det tilrettelegges for ferdsel gjennom områdene.

2.5 Renovasjon

Anlegg for renovasjon skal utformes som nedgravd løsning og plasseres innenfor område for endelig bebyggelse og anlegg. Anlegg for renovasjon kan etableres utenfor byggegrenser.

I tillegg til anlegg for husholdningsavfall skal det etableres nedgravd returpunkt for glass- og metallemballasje innenfor planområdet.

2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal løses lokalt. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Maksimalt påslipp til offentlig overvannsnett skal være i henhold til kommunale retningslinjer og dokumenteres særskilt. Detaljutforming og prosjektering av tiltak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal angis.

2.7 Blågrønn faktor

Det skal ved bruk av «Regneark for beregning av blågrønn faktor» tilstrebes en blågrønn faktor innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg på 0,8. Blågrønn faktor skal minimum være 0,6.

2.8 Kulturminner

Ved avdekking av automatisk fredede kulturminner under bygge- og anleggsarbeider skal arbeidene stoppes, og funn meldes til fylkeskonservatoren.

2.9 Anleggsperioden

Byggeplasser skal være mest mulig fossil –og utslippsfri.

2.10 Masseforvaltning

Masseforvaltningsplan skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.

2.11 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

For å unngå spredning av planteskadegjørere og floghavre skal Mattilsynet kontaktes før anleggsstart. Planområdet skal undersøkes for fremmede skadelige arter for å hindre spredning av disse. Dokumentasjon fra undersøkelsen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Før det gis igangsettingstillatelse skal eventuell forurenset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelsens plassering og høyder er vist med byggegrenser og maksimal kotehøyde på plankart. Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.

Det tillates nødvendige takoppbygg på inntil 15 % av bygningenes takareal. For takoppbygg som heisoppbygg, tekniske rom og ventilasjonsanlegg e.l. er tillatt høyde 2,7 m over angitt høyde. Alle takoppbygg som heisoppbygg, tekniske rom og ventilasjonsanlegg e.l. skal integreres og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims eller utformes som del av den samlede arkitektoniske utforming.

Det tillates etablert takterrasser tilknyttet leiligheter i øverste etasje.

Mer enn 50 % av rekkverkets lengde skal trekkes tilbake fra bygningsfasaden. Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 m utenfor byggegrense.

Mindre frittstående tekniske installasjoner/anlegg og overbygde sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense.

3.1.2 Utnyttelsesgrad

Innenfor feltene gjelder følgende grad av utnytting:

Felt	Kvm BRA	Minsteandel boliger	Maksimal byggehøyde
BBB1	2 000 m ²	100 %	k 208.5 - k 210.5
BBB2	4 500 m ²	100 %	k 217.5
BS1	11 000 m ²	Minimum 75 %	k 207.5 – k 215.5
BS2	8 000 m ²	Minimum 75 %	k 209.0 - k 212.0
BS3	900 m ²	0 %	k 207.0
Sum	26 400 m²		

Dersom avstanden mellom den innvendige himlingen i kjelleretasjen og terrenget rundt (i gjennomsnitt) er mindre enn 1,5 meter skal kjeller ikke regnes med i BRA.

Balkongareal som er en integrert del av bebyggelsens fasadeuttrykk regnes ikke inn i BRA.

3.1.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet og skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Bygningenes uttrykk skal følge intensjonene i illustrasjonsmaterialet til detaljreguleringsplanen.

Det skal legges vekt på artikulering og variasjon i bygningsuttrykket. Utforming, materialvalg og fargesetting skal tilpasses terreng og landskap.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av mer enn 2 materialer. Det tillates ikke dører eller lignende plassert i formålsgrensen.

For felt BS1 skal fasade på gateplan utformes slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Sagmoveien. Fasade mot Sagmoveien skal etableres med minimum 60 % vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn i full høyde. Det tillates ikke foliering eller stengt for innsyn mot f_GP.

Den del av uteoppholdsarealer som skal beplantes på underjordisk garasjedekke skal være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplantning med busker og trær.

3.1.4 Leilighetsstørrelse

Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35 m² eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m² innenfor planområdet. Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m², eksklusiv boder og terrasser/overbygninger.

Avvik fra norm for leilighetsstørrelse tillates for inntil 20 % av boligene. Avviket skal kompenseres med etablering av fellesareal innenfor et samlet konsept for gruppeboliger, som vist i planbeskrivelsen 6.3.8 - Avvik fra leilighetsstørrelser – beskrivelse av konsept.

3.1.5 Privat uteareal

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minst 7 m².

Avvik tillates for inntil 20 % av boenhetene jf. planbeskrivelsen 6.10 - Uteoppholdsareal.

Privat uteplass skal ha minimum 3 timer sol pr jevndøgn.

Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrensnes mot fellesarealer ved bruk av vegetasjon. Mot nabo kan det anvendes skjermvegg med inntil 1,8 m høyde

Privat uteareal inngår ikke i beregning av felles uteareal.

3.1.6 Parkering og adkomst

Kjøreadkomst til feltene fra offentlig veg er vist med pil på plankartet.

Hovedparkering for biler skal legges under terreng innenfor bestemmelsesområde #1 på plankart. Det tillates i tillegg inntil 25 parkeringsplasser på terreng.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal være under tak.

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal avsettes i henhold til følgende krav:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser	Antall sykkelplasser

Eidsvoll Kommune

		Minimum	Maksimum	Minimum
Leiligheter	Pr. boenhet	0,8	1	1
Forretning, detaljhandel, tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte

5 % av p-plassene innenfor planområdet skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

50 % av p-plassene innenfor planområdet skal tilrettelegges for el-ladning med felles effektstyring for å begrense nødvendig installasjonskapasitet.

3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2)

3.2.1 Bebyggelse

Innenfor feltene BBB1-2 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg. Garasjeanlegg skal plasseres i kjeller.

3.3 Sentrumsformål (BS1-3)

3.3.1 Bebyggelse

For sentrumsformål telles én etasjehøyde i første etasje til 4,6 m brutto. I andre etasje og videre og i øvrig bebyggelse 3,2 m brutto pr etasje. Øverste etasje: 3,75 m brutto.

3.3.2 Gangforbindelser

Gjennom feltene BS1-2 skal det tilrettelegges for offentlig tilgjengelige gangforbindelser.

3.4 Lekeplass (BLK1-6)

Innenfor feltene BLK1-6 skal det etableres lekeplasser som til sammen utgjør 50 % av MFUA jf. 2.4.

Arealet skal ikke være støyutsatt, det skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3.

Lekeareal opparbeides som nær- og kvartalslekeplasser med variert innhold: Sandkasse, huskestativ, benker, ballspill, klatring, balanselek m.v. Det skal tilrettelegges med variert dekkematerialer. Lekeplassene skal ha et grønt hovedpreg med variert vegetasjon.

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

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Utforming

Gang-/sykkelveg (o_SGS) og fortau (o_SF1) langs Sagmoveien og langs Lundsgutua (o_SF2) skal opparbeides med normalt god materialstandard i henhold til kommunens formingsveileder for områderegeringsplan for Råholt sentrum.

I areal for annen veggrunn (o_SVG) langs Sagmoveien skal det legges til rette for sammenhengende treplanting, møblering, belysning og evt. overvannshåndtering.

Veilysanlegg skal ha bymessig standard langs offentlige veier, parkmessig standard langs gatetun og innenfor bebyggelsen.

4.1.2 Frisikt

I frisiktsoner skal gjerder, terreng, vegetasjon eller andre sikthindre ikke være høyere enn 0,5 m. Enkeltstående, oppstammede trær som ikke hindrer sikt tillates

4.2 Kjørevei (o_SKV1-2)

4.2.1 Sagmoveien (o_SKV1)

Tverrprofil skal opparbeides som vist på plankart.

Teknisk plan for veianlegget skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

4.2.2 Lundsgutua (o_SKV2)

Tverrprofil skal opparbeides som vist på plankart i samsvar med kommunal veinorm som adkomstgate (AG) med ensidig fortau. Lundsgutua og Lundsjordet skal ha adkomst via o_SKV2.

4.3 Gatetun (f_SGT1-2)

4.3.1 Utforming

Gatetunene gir adkomst til utbyggingsområdene innenfor planen med hovedvekt på myke trafikanter, tilrettelagt for nødvendig driftskjøring.

Gatetunene skal utformes med en tydelig prioritering av myke trafikanter og gis utforming og opparbeiding som bidrar til oppholdskvaliteter. Utformingen skal ses i sammenheng med tilgrensende byggeområder.

Gatetunene skal opparbeides med kjørbart areal på minimum 3 m bredde.

Gatetun skal være av god arkitektonisk kvalitet og god materialstandard.

4.3.2 Gatetun f_SGT_1

Gatetunet skal gi adkomst til eiendommene 124/34 og 133/10 utenfor planområdet.

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (f_GP og f_GKG)

5.1.1 Utforming

Oldtidsveien skal opparbeides som overordnet grønnstruktur gjennom planområdet. Opparbeidelsen skal legge vekt på å synliggjøre en gjennomgående trasé for Oldtidsveien som en hovedattraksjon i området med en identitetsskapende utforming som understreker det historiske veifaret.

Det skal etableres en universell utformet gang- og sykkelatkomst til Oldtidsveien fra fortau o_SF1 langs Sagmoveien.

Området må være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplantning med busker og trær, minimum 0,8 m.

5.2 Kombinert grønnstruktur/gatetun (f_GKG) – Oldtidsveien

Utforming skal sikre gjennomkjøring for nyttetransport, skal opparbeides med kjørbart areal på minimum 3 m bredde.

6 Bestemmelsesområder

6.1 #1 Parkeringskjeller

Det tillates etablering av parkeringskjeller innenfor området.

7 Rekkefølgebestemmelser

Felt BS3 må bygges samtidig med bebyggelse på nabetomt gbnr. 133/10 utenfor planavgrensningen.

7.1 Før rammetillatelse

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal følgende dokumenter vedlegges:

- Landskapsplan
- Masseforvaltningsplan som skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, jf. 2.10.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal følgende oppfylles:

- Det vedlegges en faseplan som viser trafikkavvikling for alle trafikantgrupper i anleggsperioden.
- Eventuell forurenset grunn skal være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart og gjennomført.
- Det skal dokumenteres at planområdet er undersøkt for fremmede skadelige arter for å hindre spredning av disse.
- Tekniske planer for vann og avløp, overvannshåndtering, interne veier og renovasjon skal være godkjent av kommunen.
- Byggeplan for nytt kryss mellom o_SKV1 (fv 1604 Sagmoveien) og o_SKV2 (Lundsgutua), og bygging av fortau langs nordsiden av Sagmovegen i planområdet, skal være godkjent av Viken fylkeskommune.

7.3 Før bebyggelsen tas i bruk

- Regulert nytt kryss mellom o_SKV1 og o_SKV2 skal være ferdigstilt.
- o_SVG2, o_SF1 skal være ferdigstilt.
- Landskapsplanen suppleres med retningslinjer for fagmessig skjøtsel av alle offentlige grøntområder som inngår i planen.
- For f_BLK1-6 kan ferdigstilling utføres innen 1. juni dersom årstiden tilsier det.

7.3.1 BS1

f_GP, o_SF2, o_SKV2 og f_BLK1 skal være ferdigstilt.

7.3.2 BS2

f_GP, f_GKG, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK5 og passasje til gjennom BS2 til Eidsvoll Verk stasjon skal være ferdigstilt.

7.3.3 BBB1

o_SF3, f_SGT2 og f_BLK4 må være ferdigstilt

7.3.4 BBB2

o_SF4, f_SGT1 og f_BLK6 må være ferdigstilt.

7.4 Før søknad om ferdigattest

Det må dokumenteres at retningslinjer T-1442/2016 for behandling av støy er oppfylt før det gis ferdigattest for boliger/leiligheter.