



EIDSVOLL KOMMUNE

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for

DETALJREGULERING FOR B3 BEKKEDAL, RÅHOLT Gbnr. 96/22

-Plan ID 303531800-

- Planen er datert: 03.03.2020, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 03.03.2020, rev.: 29.06.2020
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

1. GENERELT

1.1 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.03.2015. Utbyggingsvolum skal være mindre enn 35% bebygd areal (BYA) beregnet totalt for hele planområdet, der regulert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ikke inngår i beregningsgrunnet.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i hht. plan- og bygningslovens §12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2 (1111)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3 (1112)
- Renovasjonsanlegg R1-3 (1550)
- Lekeplass Lek 1-4 (1610)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg – kjøreveg KV1-2 (2011)
- Fortau F1 (2012)
- Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn- grøntareal (2019)

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur BG (3002)
- Turdrag (3030)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Adkomst

Anleggsveg og adkomstveg

Frem til de første 55 boligene innenfor planområdet tas i bruk kan eksisterende del av Gustav Granhaugs veg benyttes som anleggs- og adkomstveg.

Før første bolig innenfor planområdet tas i bruk skal ny ringvegløsning, eller ny direkte adkomst til Tærudvegen, være sikret.

Før første bolig innenfor planområdet tas i bruk skal opparbeidelse av et mer trafiksikkert kryss Gustav Granhaugs veg - Tærudvegen være sikret.

Før bolig nr. 56 innenfor planområdet tas i bruk skal ny permanent adkomst og vegløsning være opparbeidet.

For anleggstrafikk gjelder følgende betingelser i anleggsperioden:

- Varetrafikk og annen tungtrafikk til og fra planområdet skal kun forekomme i tidsrommet kl. 9:00-14:00 hverdager, for å hensynta myke trafikanter og spesielt skolebarn som ferdes til og fra området.
- Det skal opprettes intern riggplass innenfor planområdet som brukes som materiallager, for å begrense ekstern trafikk i anleggsperioden.
- Masser fra planområdet skal håndteres inne på området.
- Gustav Granhaugs veg skal holdes i god stand i byggeperioden. Før første bolig innenfor planområdet kan tas i bruk, skal Gustav Granhaugs veg tilbakeføres eller sikres tilbakeført til den stand den var i før anleggsarbeidet startet.

2.2 Tekniske anlegg

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. VA-anlegg skal utformes i hht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunal vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides i hht. gjeldende forskrifter.

Ved eventuell etappevis utbygging skal overordnet VA-rammeplan for hele planområdet danne grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Planen skal også inneholde godkjent løsning for overvannsbehandling.

Overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Størrelse og plassering av fordrøyningsvolum avklares i detaljprosjekteringen. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg.

2.3 Kjøreveg

Detaljplan for de interne veganlegg innenfor boligområdet skal utformes i hht. kommunal vegnorm, og godkjennes av kommunen før bygging starter. Byggegrense til interne veger er 4m fra formålsgrænse.

f_KV2 kan bygges etappevis, i takt med utbygging av boligfeltene.

2.4 Fortau

o_F1 skal være ferdig opparbeidet, med brukstillatelse fra Eidsvoll kommune, og overtatt av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

2.5 Uteoppholdsarealer

Interne uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse for det enkelte delfelt gis, eller så snart årstiden tillater det.

2.6 Lekeplasser

f_Lek1 med tilhørende nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk innenfor BKS1.

f_Lek2 med tilhørende nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet før 31. boenhet tas i bruk innenfor BKS1.

f_Lek3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av f_R1.

f_Lek4 med tilhørende nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk innenfor BKS3.

f_Lek5 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk innenfor BKS2.

Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Interne kjørearealer
- Vegetasjon: bevaring og ny beplantning
- Parkeringsplasser og opplegg for renovasjon og post

3.2 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn med tanke på plassering, harmonisk utforming, farger og materialbruk. Dette gjelder både tiltaket i seg selv og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold. Fasader skal i hovedsak være i treverk.

3.4 Krav om tilgjengelighet og universell utforming

Uteområder skal så langt det er mulig ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggteknisk forskrift.

3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, skal følges.

3.6 Overvann og grunnvann

Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i området kan utformes som en del av uteanlegget.

3.7 Energianlegg

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2

Innenfor delområdet BFS1-2 kan det oppføres eneboliger med tilhørende garasje/carport, uthus/bod, bakkeparkering, og uteoppholdsareal.

4.1.1 Byggehøyde

Bebyggelsen tillates med inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. gesims 8m og maks. møne 10m.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelse er $BYA=25\%$. I beregning av utnyttelse inngår bolig, garasje, åpent overbygd areal og biloppstillingsplass.

4.1.3 Uteoppholdsareal

Det er krav om min. 300m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet.

4.1.4 Parkering

Krav til parkering for eneboliger settes til maks. 2 pr. boenhet. Minimum 1 parkeringsplass av disse skal være i garasje eller carport, resterende på egen grunn.

4.2. Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3

Innenfor delområde BKS1 kan det oppføres rekkehus, kjedede boliger, leilighetshus for inntil 8 boenheter, og tomannsboliger, med tilhørende garasjer/carporter, bakkeparkering, uthus/boder, uteoppholdsareal. Innenfor BKS1 kan det etableres pumpehus i fbm. vann- og avløpsanlegg, samt lokalt tank- og pumpeanlegg for slokkevann.

Innenfor delområde BKS2 kan det oppføres rekkehus, kjedede boliger, og tomannsboliger, med tilhørende garasjer/carporter, bakkeparkering, uthus/boder, uteoppholdsareal.

Innenfor delområde BKS3 kan det oppføres rekkehus og kjedede boliger med tilhørende garasjer/carporter, bakkeparkering, uthus/boder, uteoppholdsareal.

4.2.1 Byggehøyde

Bebyggelsen tillates med inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. gesims 8m og maks. møne 10m.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelse for BKS1 er BYA=40%, for BKS2 BYA=42%, og for BKS3 BYA=40%. I beregning av utnyttelse inngår bolig, garasje, åpent overbygd areal og biloppstillingsplass.

4.2.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 5m² av en privat uteplass i form av privat balkong/terrasse kan medregnes. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet.

4.2.4 Parkering

Krav til parkering for rekkehus, kjedede boliger og tomannsboliger settes til maks. 2 pr. boenhet. Minimum 1 parkeringsplass av disse skal være i garasje eller carport, resterende på egen grunn. Krav til parkering for leilighetshus er 1,25 pr. boenhet på felles parkeringsplasser.

4.3 Renovasjonsanlegg R1-3

Felles renovasjonsløsning med nedgravde brønner skal plasseres innenfor f_R1-3. Justering av plasseringen kan skje etter godkjenning av kommunen.

4.4 Lekeplass Lek1-5

Innenfor f_Lek1, 2 og 4 skal det opparbeides tre kvartalslekeplasser på minimum hver 1000m² og tre nærlekeplasser på minimum hver 200m². I tillegg skal f_Lek3 og 5 opparbeides som nærlekeplasser på minimum 200m². f_Lek1-5 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Lekeplassene skal tilrettelegges for ulike typer lek og aktiviteter gjennom hele året, og som kan gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Justering av plassering og avgrensing av lekeplassene kan skje etter godkjenning av kommunen, uten at det går utover minimums arealkrav.

f_Lek3 som skal kunne brukes til ballspill og fri lek. Lekeplassen skal skjermes mot veg. De øvrige nærlekeplassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske og benk.

Kvartalslekeplass innenfor f_Lek 1-2 skal ha balløkke, og minimum to aktivitetsapparater, bord og benker.

Kvartalslekeplass innenfor f_Lek 4 skal bevares med natur- og skogspreget. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det kan tilrettelegges for bl.a. aking og snølek om vinteren, klatring og hyttebygging mv. om sommeren.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg KV1-2

o_KV1 er regulert som offentlig kjøreveg og omfatter del av Gustav Granhaugs veg.

f_KV2 skal opparbeides som felles adkomstveg for alle boenhetene innenfor planområdet.

5.3 Fortau F1

o_F1 skal opparbeides som offentlig fortau langs o_KV1.

5.4 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Disse arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting og belysning.

5.5 Annen veggrunn, grøntarealer

Disse arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting, belysning og vegetasjon.

5.6 Frisikt

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur BG

Blå/grønnstrukturområdet kan tilrettelegges for overvannshåndtering. Området skal gis et grønt preg. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes.

6.2 Turdrag

Det tillates tilrettelegging for sti uten fast dekke.