



Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av «Sundet Omsorgsboliger gnr. 17 bnr. 257 m. fl.»

- Planen er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 06.05.2021, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303533100

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for omsorgsboliger og personalbase med tilhørende uteområde og parkeringskjeller. Planen legger til rette for servicefunksjoner som også skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende bebyggelse er regulert revet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal gis en utforming med helhetlig og harmoniske fasader, som samler bygget med et estetisk uttrykk. Det skal oppnås minimum 15 % andel fasadefelt med trekledning.

Det legges til rette for at deler av taket benyttes som oppholdsareal . Øvrige takflater med unntak av teknisk rom skal ha vegetasjonsdekke og/eller solcellepaneler.

Bebyggelse skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder.

2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres med fordrøyningsmagasin før vannet sendes inn på nett. Blågrønn overflatefaktor skal være minimum 0,3

2.3 Byggegrense (§ 12-7 nr. 3)

Balkonger f.o.m. 2. etasje med høyde til terreng større enn 4 meter tillates utkraget inntil 1,5 meter ut over byggegrense.

Trappehus i BAA mot nord kan legges utenfor byggegrense frem til formålsgrense SF3.

Rømningstrapp mot syd kan legges inntil en meter utenfor byggegrense.

2.4 Støy

Støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS8175 klasse C.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredstillende støynivå.

2.5 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Renovasjon skal løses med avfallsbrønner i grunnen dimensjonert i samsvar med kommunal forskrift. Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift. Lokalisering av avfallsbrønner fremgår av plankartet.

2.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter.

Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes arkeologisk feltenhet ved Viken fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.7 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

2.8 Massehåndtering

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser blir håndtert og hvor de blir levert.

Det skal utføres vannmåling for å avdekke eventuell forurensning.

Ved forurenset grunn skal tiltaksplan som dekker alle punktene i forurensningsforskriftens kap. 2, §2-6 sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaksplan skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Sluttrapport skal være godkjent før ferdigattest gis.

2.9 Fremmedlistete arter

Hvis det blir registrert fremmelistede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning.

- *Plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Redskap skal rengjøres.*
- *Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Redskap skal rengjøres.*
- *Ved borttransport av masser skal disse være tildekket og levert på godkjent mottak.*
- *Utstyr og kjøretøy skal rengjøres.*

2.10 Nettstasjon

Ved behov for nettstasjon, tillates denne oppført inntil 1 m 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.

2.11 Sikkerhet i anleggsfasen

Før fremkommelighet eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeider i planområdet skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde fremkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Bestemmelser for Bolig/tjenesteyting/næringsbebyggelse (felt BAA)

3.1.1 Formål

Innunder arealformål bolig/tjenesteyting/næringstillates omsorgsboliger, kontor/tjenesteyting for omsorgsboligen, aktivitetssenter og bevertning.

3.1.2 Grad av utnytting og byggehøyder (§ 12-7 nr. 1) (1130)

Innenfor felt BAA tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I 1. etasje tillates servicevirksomhet i form av aktivitetssenter, dagsenter, bevertning, administrasjon, helse-/omsorgsinstitusjon eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Tillatte gesimshøyder er kote +159

Grad av utnytting: BRA=6.800 m²

Areal under bakken skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Det tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner 3 meter høyere enn angitt maksimal gesimshøyde der takoppbyggets avstand til gesims fra takets hovedform er minst lik høyden over angitt gesimshøyde.

Trapperom og heis er tillat ført opp til takterrasse inntil gesims.

Brutto etasjehøyde skal være minimum 4 meter for 1. Etasje.

3.1.3 Leilighetsstørrelse (§ 12-7 nr. 5)

Innenfor felt BAA skal det oppføres bebyggelse med maksimalt 50 leiligheter der minimumsstørrelsen for leiligheter er BRA 50 m² eksklusiv bod.

Leilighetene skal tas i bruk som omsorgsboliger.

3.1.4 Innvendig fellesareal (§12-7 nr. 4)

Der skal avsettes min. 1m² pr. boenhet til innvendig felles areal som aktivitetsrom, møteplasser eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning.

3.1.5 Privat uteareal (§12-7 nr. 4)

Privat uteareal inngår ikke i beregningen av MFUA.

Det skal avsettes min. 7 m² privat uteareal pr. boenhet.

3.1.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§12-7 nr. 4)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal tilsvarende minimum 33 m² pr. boenhet for variert fysisk aktivitet for forskjellige alders- og brukergrupper. Inntil 50 % av arealet kan dekkes av takterrasse.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med beplantning, møblering og belysning, i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder. Det tillates oppføring av sykkelbod i én etasje i uteoppholdsareal innenfor angitt grense for bebyggelse.

3.1.7 Parkeringskjeller / kjeller

Parkeringskjeller / kjeller skal ikke ligge utenfor yttervegger i etasjene over.

3.1.8 Parkering (§12-7 nr. 7)

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

El-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan legges frem ladepunkter til alle p-plasser. Minst 15 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for ladning.

Det skal settes av minst tre plasser til bildeleordning. Flere byggeområder kan gå sammen om slike ordninger. Disse plassene dekkes innenfor krav til parkeringsplasser.

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng. Det tillates også kantparkering langs Prost Krags veg for bevegelsehemmede og korttidsparkering for kunder/gjesteparkering.

Boligparkering skal legges under bakken. Inntil 50% av parkeringsplassene kan være parkering for El-scooter.

Parkeringsdekning skal være som det fremgår av nedstående tabell:

Formål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser	
		Minimum	Maksimum
Omsorgsboliger	Pr. Boenhet	0,25	1
Aktivitetssenter	Pr. 100 m2	0,5	1,5
Ansatte	Antall ansatte	25%	100%

3.1.9 Sykkelparkering (§12-7 nr. 7)

Sykkelparkering for boliger skal legges i parkeringskjeller eller på annet egnet overdekket areal.

Antall sykkelparkeringsplasser skal være som det fremgår av nedstående tabell:

Formål	Grunnlag	Antall sykkel p-plasser, minimum
Omsorgsboliger	Pr. Boenhet	1
Aktivitetssenter	Pr. 100 m2	1
Ansatte	Antall ansatte	30 %

Nær innganger skal det tilrettelegges for et mindre antall sykkelparkeringsplasser.

3.1.10 Utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 eller 1:500 skal innsendes ved søknadsbehandling/rammetillatelse. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.
- Areal for parkering inkludert parkering for bevegelsehemmede, snuplass for bil på egen grunn, og sykkelparkering.
- Plassering av benker, belysning og skilt.

Eidsvoll Kommune

- Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer.
- Utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises, evt. faste installasjoner.
- Materialbruk gangveger skal angis.
- Ledelinjer, stigningsforhold på gangveger, adkomst fra parkering og terrengplanering samt evt. forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde, skal beskrives og vises.
- Vinterbruk som vinteraktiviteter, belysning, snølagring mv.
- Returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Lokal håndtering av overvann og snø.

Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen om skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

3.1.11 Fundamentering

Frostfri dybde er 2,1 m i Eidsvoll kommune. Fundamenter må derfor plasseres på minimum 2,1 m dybde fra overflate eller å bruke spesielt isolerende tiltak. Ledninger må også plasseres på frostfri dybde eller å bruke spesielt isolerende tiltak.

Bebyggelse skal fundamenteres til fjell.

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

Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SF og BRE)

3.2.1 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, fjernvarmeledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstveg og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek.

3.2.2 Renovasjonsanlegg (f-BRE)

BRE er felles renovasjonsløsning for området BAA. Avfallsbrønnene skal være av type som er fullt nedsenket i terreng og der bare selve nedkastanordningen ligger over terrengnivå.

Avfallsstasjonen skal ha kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift, kommunal vegnorm og løsningen skal tilfredsstille Eidsvoll kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømming.

3.2.3 Kjøreveg (o_SKV2)

Planen omfatter kjøreveg frem til midtlinje veg. Vegarealet skal være offentlig og opparbeides i samsvar med reguleringskartet og felles kommunal vegnorm.

- *Vegen utformes som adkomstvei etter kommunal veinorm som Adkomstvei A.*
- *Mot området BAA skal det opparbeides parkering parallelt med fortauskant. Parkeringsplasser opparbeides med bredde 2,5 m.*

3.2.4 Kjøreveg (f_SKV1)

SKV2 er regulert til felles veg for eiendommene som er knyttet til adkomsten, og skal opparbeides iht. regulert areal. SKV1 har oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømming av avfallsbrønner.

Eidsvoll Kommune

- *Vegen utformes som adkomstvei etter kommunal veinorm som Felles avkjørsel FA1.*
- *Frisikt skal etablerse som vist på plankart*
- *Veg er felles for eiendommene knyttet til denne adkomstveien*

3.2.5 Kjøreveg (f_SKV3)

SKV2 er regulert til felles veg, og skal opparbeides iht. regulert areal og være felles for alle boenheter tilknyttet veien.

- *Vegen utformes etter kommunal veinorm som Felles avkjørsel FA1.*
- *Frisikt skal etablerse som vist på plankart*
- *Veg er felles for eiendommene knyttet til denne adkomstveien*

3.2.6 Fortau (o_SF2, o_SF4 og o_SF5)

Fortau skal utformes i samsvar med Eidsvoll kommunes formingsveileder. Fortauet skal være offentlig tilgjengelig.

Ved regulert fotgjengerfelt skal fortauet nedsenkes, men med en oppkant/nivåsprang på 0,5-2,0 cm over tilgrensende kjørebane.
Fotgjengerfelt skal være i farget asfalt.
Det skal være ekstra gatebelysning på begge sider av det nedssenkede fortauet.

3.2.7 Fortau (f_SF3)

Fortauet skal være offentlig tilgjengelig.

3.2.8 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1 og 10)

Områder avsatt til annen veggrunn – grøntareal f_SVG1 omfatter nødvendige skjæringer og fyllinger. Grøntarealet er offentlig.

3.2.9 Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG 4, 5 og 6, 7, 8 og 9)

Områdene avsatt til annen veggrunn – grøntareal f_SVG1 omfatter nødvendige skjæringer og fyllinger. Grøntarealet er felles.

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

4.1 Sikringszone frisikt H140 - _H140_2

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt BAA)

5.1.1 Renovasjonsanlegg BRE

Detaljplan med tilhørende kapasitetsberegning skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse til tiltak.

5.1.3 VA-plan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det legges frem plan for tilknytning til kommunalt VA-anlegg og andre tekniske anlegg samt plan for håndtering av overvann på egen grunn og for sikre flomveger. Planene skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Tekniske planer

Tekniske planer for vann og avløp, overvannshåndtering, veier og renovasjon skal være godkjent av kommunen.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BAA)

5.3.1 Renovasjonsanlegg

Før tiltak tas i bruk skal felt BRE med snuhammer være ferdig opparbeidet.

5.3.2 Ferdigstillelse av veg og fortau mm.

Før tiltak tas i bruk i felt BAA skal veg SKV1 og Fortau SF2, SF3, SF4, SF5 og SF6 være opparbeidet.

Regulert fotgjengerfelt mellom SF4 og SF5 skal være ferdig opparbeidet før tiltak tas i bruk.

5.3.3 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Før tiltak tas i bruk skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.