



Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av gbnr. 63/113 m.fl. – «Galgehaugen»

- Planen er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx
- 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 303533400

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for offentlig/privat tjenesteyting og kontor, teknisk infrastruktur, parkering og grøntområder. Vegen ned til Lokstallen beholdes og reguleres inn som vegformål. Tilstøtende veg-/gatenett skal reguleres til veg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal og teknisk anlegg.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Kontor/Privat/offentlig tjenesteyting skal oppføres innenfor arealfomål «BKB1-2». For BKB1 er byggegrenser mot Gardermobanen 30meter og mot Hovedbanen 18meter. For BKB2 er byggegrense mot Hovedbanen 22meter.

Overflateparkering for BKB2 mot gang- og sykkelvegen tillates oppført nærmere enn hva byggegrensen viser i tråd med situasjonsplanen, datert 15.01.2021.

2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis bryggekonstruksjoner i tre, båter og båtdele, keramikk, flint, eller groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §§ 8 og 14.

2.3 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv og forskrifter. Det vises bl.a. til teknisk forskrift kap. 8 og 12.

2.4 Plankrav

Søknad om tillatelse skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger. Fasadetegninger skal vise høyder, utforming, byggemateriale og farge. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyder, nye bygg i forhold til omgivelsene, adkomst, frisiktlinjer, parkeringsløsninger, løsninger for renovasjon, terrengsnitt, eventuelle støttemurer og varelevering. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealene med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Planene skal foreligge og godkjennes samtidig som søknad om tillatelse.

2.5 Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt. Flomveger skal angis. Detaljutforming og prosjektering av tiltak skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

2.6 Støy og forurensning

Det tillates ikke etablert bedrifter som vil øke ulempen vesentlig for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, støy fra kjøletårn eller tekniske installasjoner, annen forurensning. Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016 eller senere utgaver som erstatter denne, skal følges.

2.7 Renovasjon

Renovasjon skal ikke skje fra offentlig gate eller gang- og sykkelveg. Den skal heller ikke komme i konflikt med adkomstsoner. Renovasjon skal løses innenfor f_SPA1-3. Løsning for renovasjon skal vises i situasjonsplan.

2.8 Energi

Nye bygninger skal planlegges med lavt energiforbruk, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger ved valg av utforming, materialbruk og utnyttning av området, samt oppvarming utover det som genereres av egen drift. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

2.9 Estetikk

Planens målsetting og intensjon for områdets bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenifra. Bygning innenfor BKB2 må tilpasses eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap.

2.10 Adkomst

Adkomster til og fra o_SKV3 er vist med adkomstpil, adkomstpilene kan sideforskyves. Nøyaktig plassering og utforming av adkomst skal fremgå av situasjonsplan i forbindelse med søknad.

2.11 Frisikt

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer frisikt etter veglovens bestemmelser. Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, busker, gjerder, murer eller andre sikthindre med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan og gang-/sykkelvegen. Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler.

2.12 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter

avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende norm innenfor f_SPA1-3:

Arealformål:	Grunnlag:	Antall biloppstillingsplasser:	Antall sykkelplasser:
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	Min. 0,5 plass. Maks. 1 plasser	For min. 30% av ansatte
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	Min. 0,5 plass. Maks. 1,5 plasser	2

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 15 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for lading.
- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til kontorer og offentlig/privat tjenesteyting. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.
- Tjenestebiler for tjenesteyting regnes ikke med ved beregning av antallet parkeringsplasser.
- Offentlig tjenesteyting kan få unntak fra antallet parkeringsplasser som beskrevet i planbeskrivelsen kap. 6.7.

2.13 Masseforvaltning

Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten. Planområdet skal undersøkes for fremmede skadelige arter for å hindre spredning av disse.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Området skal benyttes til kontor, offentlig/privat tjenesteyting.

- Maksimalt bruksareal for BKB1 er BRA = 2100 m².
- Maksimalt bruksareal for BKB2 er BRA = 2100 m².
- Maksimal kotehøyde for BKB1 er 147,0. Tekniske installasjoner, trappehus og heis skal legges inntrukket min. 2 meter på takflaten, og være maks. 2 meter over angitt maksimal høyde. Det er tillatt med tre etasjer.
- Maksimal kotehøyde for BKB2 er 150,2 og 146,2. Tekniske installasjoner, trappehus og heis skal legges inntrukket min. 2 meter på takflaten, og være maks. 2 meter over angitt maksimal høyde. Det er tillatt med tre etasjer. For BKB2 skal tredje etasjen være inntrukket

3.1.2 Energianlegg/Trafo (BE)

- Innenfor området tillates etablert trafo. Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal utformes i samsvar med formingsveileder for Eidsvoll kommune.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1 – o_SKV3)

Kjørevegene o_SKV1 – o_SKV3 skal utformes i samsvar med plankartet. Vegene er offentlige. Vegene må holdes åpne under anleggsperioder.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS2)

Gang-/sykkelvegen skal utformes i samsvar med plankartet. Gang-/sykkelvegene er offentlige.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT5)

Annen veggrunn – tekniske anlegg er sideareal for veg. Arealene er offentlige.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG2)

Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veg. Arealene skal parkmessig opparbeides med tilsåing eller evt. beplantning.

3.2.6 Parkering (f_SPA 1-3)

Areal avsatt til parkering. Det tillates overflateparkering utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter mot formålsgrænse. Innenfor området er det tillatt med støttemurer og annen veggrunn – tekniske anlegg. Det må opparbeides grøntarealer innenfor f_SPA1-3. Det er tillatt med renovasjon innenfor området.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (o_GF1, o_GF3, f_GF2)

Område o_GF1, o_GF3 er offentlige friområder. Område f_GF2 er privat område. Det tillates overflatebehandling tjenlig til rekreasjonsformål som friluftsliv, overvannshåndtering, m.v. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning det er mulig, åpne arealer skal tilsås/tilplantes, fortrinnsvis med stedefegen vegetasjon.

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

4.1 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H140_1-3)

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, busker, gjerder, murer eller andre sikthindre med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan og gang-/sykkelvegen.

4.2 Faresone- høyspentanlegg (H370)

Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal følgende dokumenter foreligge.

- a) Plan for vann og avløp, som skal godkjennes av kommunen.
- b) Plan for håndtering av overvann, som skal godkjennes av kommunen og Bane Nor.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Byggeplan for regulert kryss mellom Eidsvollvegen (o_SKV1) og adkomstvegen (o_SKV3) til planområdet skal være godkjent av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til nye bygninger.
- b) Eksisterende avkjørsel fra fv. 181 Pakkhuset til gbnr. 63/215 skal fjernes før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til nye bygninger.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området er etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg, veier og eventuelt fjernvarme.
- b) Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før o_SKV1, o_SKV3, o_SGS1-2 og o_SVT3 er ferdig eller sikret opparbeidet.

Eidsvoll Kommune

- c) Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for BKB1 før f_SPA1-2 er opparbeidet.
- d) Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for BKB2 før f_SPA3 er opparbeidet.