



REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR HOLMENGA NORD, **gnr/bnr 97/149, 151, 152, 153, 154**

- Plankart er datert: 04.02.2022, sist rev.: **23.06.2023**
- Bestemmelsene er datert: 04.02.2022, sist rev.: **23.06.2023**
- Vedtatt av kommunestyret: 03.09.2019
- Mindre endring vedtatt: 04.02.2022, **xx.xx.2023**

Plan ID 023730800

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å videreføre og detaljere bebyggelsesformål som vedtatt i områdeplan for Holmenga. Planen legger hovedsakelig til rette for lager-, industri- og håndverksvirksomhet med evt. tilhørende kontorarbeidsplasser. Planen legger også til rette for at en mindre andel av planområdet kan benyttes til plasskrevende varehandel.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets formål

Arealformål for området avsatt til midlertidig masseuttak skal etter endt uttak være bebyggelse og anlegg F/K/I/L. Frem til 1.1.2028 skal overskuddsmasser som ikke kan benyttes innenfor planområdet eller har annet bruksområde, deponeres innenfor Ormlia Nord (planID 303532900).

2.2 Områdereguleringsplan for Holmenga, vedtatt 09.12.14

Følgende bestemmelser i områdereguleringen avvikles og er ikke lenger gjeldende for denne planen: 2.01, 2.03, 2.04, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 3.01, 3.02, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 8.1,8.2.

2.3 Terrengutforming

Høydeforskjell mellom delområder og mot tilgrensende områder skal ha skråningsutslag 1:2 eller slakere. Mot nord tillates fjellskjæring i kombinasjon med fylling inntil 2,5 m fra planens yttergrense.

Skråningene kan opparbeides med lokale, stabile masser, men skal ha et øvre lag/ behandling slik at de kan tilsås med gress. Skråningsutslag skal være 1:2 eller slakere og kan justeres i byggesak.

2.4 Atkomst

Atkomst er vist med atkomstpil på plankartet og er retningsgivende. Atkomst kan sidevegs forskyves. Antall og endelig plassering av atkomster fastsettes i byggesak.

2.5 Støy og støv

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen.

Ved behov skal det gjøres støvdempende tiltak og fylkesvegen skal feies og holdes ren for løsmasser i anleggsperioden.

2.6 Gjerder/ferist

Det skal settes opp gjerde mellom F/K/I/L3-5 og GV1, og mot FV 180. Gjerdet skal være av en slik kvalitet at det holder alle typer vilt og beitedyr ute, samt hindre fallulykker. **Fjellskjæring/skråning innenfor planområdet skal sikres med sikringsgjerde minimum 1 meter fra topp skjæring eller skråning. Langs fv. 180 avsluttes gjerdet mot gnr. 124, bnr. 35.**

2.7 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og skal ha byggegrense på 5 meter. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.8 Overvann

Treleddstrategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal som hovedregel håndteres på eget areal ved infiltrasjon og fordrøyning, og skal ikke ledes i rørledning/kum. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. GV1 kan brukes til overvann.

Overvannsanlegg skal dimensjoneres med 25-års regn og klimafaktor ~~1,2~~ 1,5. Uteområdet skal tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger, bort fra bebyggelsen. Alle flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet med tillegg for klimafaktor ~~1,2~~ 1,5. Flomveger skal prosjekteres og vises ved søknad om tiltak.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Forretning/kontor/industri/lager – F/K/I/L3-5

I F/K/I/L3-5 tillates forretninger, kontorer, industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene i planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.

Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter iht. begrepsdefinisjon i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001.

Grad av utnytting

Maks grad av utnytting er %-BYA = ~~90%~~ 70%.

Maks tillatt areal for forretning for plasskrevende varer innenfor planområdet er 30.000 kvm bebygd areal(BYA).

Byggehøyder

F/K/I/L3 – ~~10-15~~ meter og maks byggehøyde kote ~~+215~~ +220.

F/K/I/L4-5 – ~~20~~ 37 meter og maks byggehøyde kote ~~+230~~ + 242,5 på inntil 30% av planert tomt.

Maks kote + 225 på resten av tomta.

Byggehøyde måles fra **gjennomsnittlig** planert terreng.

Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det avsettes:

1 p-plass pr. 80 m² BRA for industri, håndverk og kontor

1 p-plass pr. 100 m² BRA for forretning med salg av plasskrevende varer

1 p-plass pr 200 m² BRA for lager.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Min. 5 % av felles utendørs oppstillingsplasser for personbiler skal være tilpasset bevegelseshemmede.

3.1.2 Uttak av stein og midlertidig deponering av steinmasser

Det tillates uttak av stein i området.

Innenfor områdene F/K/I/L3-5, tillates midlertidig deponering av steinmasser fra planområdet eller fra EVNS, næringsområdet på sydsiden, nord for E6. Det tillates ingen deponering av masser som kommer utenfra (med tilkjøring fra fv.-180).

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

3.2.1 Kjøreveg – SKV1 -2

Kjøreveg SKV1 -2 og gang- og sykkelveg SGS1 -3 skal opparbeides i henhold til plankart. Det skal etableres belysning langs kjøreveg og gang- og sykkelveg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm – GV1

Vegetasjonsskjermen GV1 skal sikre en buffersone/et grøntbelte mot omkringliggende hovedveg og omgivelser. Vegetasjonsskjermen skal være et grøntdrag for vilt. Den kan også opparbeides med sti. Det tillates terrengendringer i GV1. Mot nord tillates å sprengje inntil 2,5 meter fra plangrensen og fylle tilbake med løsmasser. Området revegeteres med stedefegen vegetasjon.

4. Bestemmelseområde

4.1 Midlertidig område for masseuttak (#1)

Midlertidig område for masseuttak (#1) skal avsluttes innen utgangen av 2026.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Veg- og trafikkanlegg

Det skal utarbeides byggeplaner for kjøreveg SKV1 -2 og gang- og sykkelveg SGS1 -3 iht. kommunal vegnorm. Kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til det bygget vegene er ment å betjene, med unntak av slitelaget som kan legges når anleggsarbeidet er ferdig.

5.2 Fortau utenfor planområdet

Fortau SF1-5 som er regulert i gjeldende plan for Eidsvoll Verk næringsssenter og vegserviceanlegg (EVNS) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planen.

5.3 Vann, avløp og overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet iht. kommunens VA-norm.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

5.4 Vegetasjonsskjerm

Beplantning og vegetasjon i felt f_GV1 som anvist i illustrasjon- og situasjonsplan, skal være etablert senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor tilgrensende delområde.

Innenfor GV1 er det tillatt å sette opp sikringsgjerdje mot fjellskjæring/skråning.