



# Bestemmelser og retningslinjer til områdeplan for Myrer

- 
- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| • Planen er datert:         | 26.05.2020, rev. 19.01.2024 |
| • Bestemmelsene er datert:  | 26.05.2020, rev. 18.11.2024 |
| • Vedtatt av kommunestyret: | 12.11.2024                  |

Plan ID 324029100

## §1. Formål

Områdeplanen skal bidra til at Myrer blir bedre tilrettelagt for den aktiviteten som er plassert der og som i fremtiden kan plasseres der. Planen regulerer for er stor variasjon av ulike virksomheter og bruksformål på et avgrenset område, med en infrastruktur som pr. vedtak av plan ikke oppleves god nok. Planen skal bidra til en positiv videreutvikling av området med henblikk på privat næringsutøvelse, offentlig virksomhet, bokvalitet og idrettsaktivitet med tilhørende infrastruktur og anlegg.

*Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.6.08 § 12-5:*

### Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggende småhusbebyggelse – (1111)
- Forretninger (1150)
- Offentlig privat tjenesteyting (1160)
- Lager – (1350)
- Idrettsstadion (1430)
- Energianlegg (1510)
- Bolig/tjenesteyting – (1803)
- Industri/lager – (1826)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1900)

### Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg – (2011)
- Veg – (2010)
- Fortau – (2012)
- Gang-/sykkelveg – (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal – (2019)
- Kollektivholdeplass – (2073)
- Parkeringsplass – (2082)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg (2800)

### Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm – (3060)

## §2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### §2.1. Støy og forurensning

Virksomheter innenfor planområdet skal ikke påføre støy på boligene i Myhrersvingen og på felt BBT som overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 eller i senere gjeldende retningslinje. Tilsvarende skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet ikke overskride de tilsvarende grenseverdiene. Byggeplasser bør være mest mulig fossil- og utslippsfri, iht. DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser.

### §2.2. Vann, avløp og overvann

Overvann på planområdet skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering samt i henhold til tretrinnsstrategien. Løsningene for håndtering av vann, avløp og overvann på planområdet skal ikke medføre fare for erosjon, forurensning og ulemper for nedstrøms areal. Før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse på byggefeltene i planen skal det foreligge en rammeplan for vann, avløp og overvann som skal godkjennes av kommunen.

### §2.3. Grunnforhold

Ny bebyggelse på planområdet kan ikke oppføres uten at det gjennomføres geotekniske vurderinger av utbyggingsområdets lokalstabilitet. Tilfredsstillende ivaretatt lokalstabilitet skal dokumenteres.

### §2.4. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal dette meddeles fylkeskommunen jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.

### §2.5. Estetikk

Der hvor planområdet støter til boligbebyggelse er det ikke tillatt med utendørs lagring eller annen bruk som vil virke sterkt sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse. Ved nybygg skal deler av tak brukes til solenergi eller grønne tak så langt dette er mulig.

### §2.6. Tekniske installasjoner og anlegg

Nødvendige tekniske installasjoner og anlegg slik som ventilasjonsanlegg, heis, solcellepanel, master, piper o.l. tillates oppført over den maksimale tillatte mønehøyde innenfor planområdets byggefelter.

### §2.7. Krav om sykkelstativ

Til alle delfelter som reguleres til besøksintensive formål; tjenesteyting, forretninger og idrettsstadion, er det krav om etablering av sykkelstativ i tråd med parkeringsnorm til kommuneplanens arealdel.

## §3. Bestemmelser til arealformål for bebyggelse og anlegg

---

### §4.1. Frittliggende boligbebyggelse: BFS1-3

- Det tillates oppført 1 frittliggende enebolig med garasje på hvert av feltene.
- Ny bebyggelse skal ha saltak og tradisjonell kledning herunder tømmer/tre
- Tillatt grad av utnyttning er % -BYA= 30 %

### §4.2. Forretninger: BF1-2

- Innenfor feltene tillates det forretninger for plasskrevende varehandel
- Forretninger for utelukkende annen detaljvarehandel, samt dagligvarehandel, tillates ikke
- Innenfor hvert felt tillates det avsatt inntil 20 parkeringsplasser
- Tillatt gesims- og mønehøyde er 10 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng

**§4.3. Offentlig eller privat tjenesteyting: BOP**

- a) Innenfor feltet tillates det bebyggelse og anlegg for offentlig tjenesteyting herunder administrasjonsbygg med tilhørende lager og verksted
- b) Tillatt gesims- og mønehøyde er 10 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- c) Tillatt grad av utnytting er % -BYA= 60 %. Det tillates avsatt inntil 15 p-plasser

**§4.4. Lager: BL**

- a) Innenfor felt BL tillates det oppført bebyggelse og anlegg beregnet for lagervirksomhet
- b) Tillatt grad av utnytting er % -BYA= 40 %
- c) Tillatt mønehøyde er 6 meter beregnet fra gjennomsnittlig terreng. Flatt tak tillates ikke. Bebyggelsen på feltet skal harmonere med omkringliggende frittliggende bebyggelse med hensyn til materialvalg og takform. Ny bebyggelse skal oppføres i tømmer/tre

**§4.5. Idrettsstadion: BSS**

- a) Innenfor feltet tillates det bebyggelse og anlegg for idrettslige formål herunder fotballbane, løpe- og skøytebane, klubbhus med tilhørende fasiliteter, tribuner og andre bygg, anlegg og konstruksjoner som er nødvendig for eller relatert til områdets idrettslige formål
- b) Tillatt gesims- og mønehøyde er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- c) Nødvendig parkering tillates opparbeidet på feltet

**§4.6. Energianlegg: BE1-2**

- a) Innenfor feltene BE1-2 tillates det etablert nettstasjoner. Nettstasjoner skal etableres i tråd med netteiers krav og spesifikasjoner.

**§4.7. Bolig/tjenesteyting: BBT**

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse for helse- /omsorgsinstitusjon og bolig. Ny bebyggelse skal oppføres i tømmer/tre
- b) Tillatt gesims- og mønehøyde er 8 og er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- c) Tillatt grad av utnytting er % -BYA= 30 %

**§4.8. Industri/lager: BIL**

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse og anlegg for industri- og lagervirksomhet.
- b) Kontorer tilknyttet virksomheten tillates
- c) Tillatt grad av utnytting er % -BYA= 70 %
- d) Tillatt gesims- og mønehøyde er 10 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- e) Det tillates opparbeidet inntil 40 parkeringsplasser på feltet

**§4.9. Kombinert bebyggelse og anleggsformål: BKB1-2**

- a) Innenfor feltene tillates det oppført bebyggelse og anlegg for forretninger, lager og offentlig eller privat tjenesteyting
- b) Innenfor feltet tillates det forretninger for plasskrevende varehandel
- c) Forretninger for utelukkende annen detaljvarehandel, samt dagligvarehandel, tillates ikke
- d) For lager tillates også kontor tilknyttet lagervirksomhet innenfor feltet
- e) For offentlig privat tjenesteyting tillates underformålet administrasjon
- f) Tillatt møne- og gesimshøyde er 10 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- g) Tillatt grad av utnytting er % -BYA= 70 %
- h) Snu- og manøvreringsareal for store kjøretøy samt nødvendig parkering inngår i feltet

#### §4.10. Kombinert bebyggelse og anleggsformål: BKB3

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse og anlegg for idrettsstadion herunder overbygd tribune med tilhørende funksjoner slik som garderober og lager.
- b) Det tillates etablert virksomheter for forretning, tjenesteyting og kontor i tribunen
- c) Det tillates ikke etablert forretninger for dagligvarehandel. Totalt samlet m2 BRA for formålet skal ikke overskride 500 m2.
- d) **Retningslinje:** Med forretninger menes klubbshop eller tilsvarende utsalg av sportsartikler samt kiosk.
- e) Det tillates etablert tjenesteyting til underformålet helse-/omsorgsinstitusjon. Totalt samlet m2 BRA for formålet skal ikke overskride 500 m2.
- f) **Retningslinje:** Med helse-/omsorgsinstitusjoner menes virksomheter slik som fysioterapi, kiropraktor, treningssenter og lignende.
- g) Totalt samlet m2 BRA for formålet kontor skal ikke overskride 500 m2. Etablering av kontor uten tilknytning til virksomheter tilhørende felt BKB3 og BSS tillates ikke.
- h) Tillatt gesims- og mønehøyde er 12 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng

## §4. Bestemmelser til arealformål for samferdsel og teknisk infrastruktur

---

### §5.1. Veg: SV

- a) f\_SV er felles kombinert kjøreveg/gangveg for tilgrensende felter og for boligeiendommene i Myhrersvingen

### §5.2. Kjøreveg: SKV

- a) o\_SKV1 er offentlig kjøreveg og skal utvides sørover slik at nytt venstresvingfelt, trafikkøyer og tilrettelagt krysningsområde kan opparbeides i dagens fylkesveg
- b) o\_SKV2 er offentlig kjøreveg og skal opparbeides iht. regulert bredde. o\_SKV2 skal innsnevres og opparbeides med en ny trafikkøy i grensen mot o\_SKV1 i sør
- c) f\_SKV1-2 er felles kjøreveger for tilgrensende felter. f\_SKV1-2 skal asfalteres og opparbeides med kurvatur og bredde som vist i plankart
- d) f\_SKV3 er felles kjøreveg for felt BBT og BFS1
- e) f\_SKV4-5 er felles kjøreveg for alle boligeiendommene i Myhrersvingen

### §5.3. Fortau: SF

- a) o\_SF1 er offentlig fortau og skal opparbeides til den bredde som vises i plankart og med rekkverk og kantstein i formåls grensen mot kjøreveg.
- b) o\_SF2-4 er offentlig fortau og skal opparbeides til den bredde som vises i plankart og med kantstein i formåls grensen mot kjøreveg

### §5.4. Gang- og sykkelveg: SGS

- a) o\_SGS1-2 er offentlig gang- og sykkelveg og skal opparbeides iht. plassering i plankart

### §5.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg: SVT

- a) o\_SVT og f\_SVT er grøftearealer til regulert infrastruktur på området

- b) Arealene skal infiltrere overvann og benyttes til snøopplag om vinteren

#### **§5.6. Annen veggrunn – grøntareal: SVG**

- a) o\_SVG og f\_SVG er grønne sidearealer til regulert infrastruktur på området
- b) Arealene skal ha et grønt preg, herunder sås og eller beplantes med busker og vegetasjon
- c) Arealene skal infiltrere overvann og benyttes til snøopplag om vinteren

#### **§5.7. Kollektivholdeplass: SKH**

- a) o\_SKH1-2 er offentlige bussholdeplasser

#### **§5.8. Parkeringsplass: SPP**

- a) o\_SPP1 er offentlig parkeringsplass. Området skal ha skilting, oppmerking og belysning
- b) o\_SPP2 er ny offentlig kantparkeringslomme og skal opparbeides med oppmerking
- c) f\_SPP1-2 er felles parkeringsplasser for felt BOP. Eksisterende skur skal rives/flyttes

#### **§5.9. Kombinerte formål for samferdselsanlegg: SKF**

- a) o\_SKF er offentlig samferdselsanlegg for kjøreveg, parkering, tekniske anlegg, grøntareal, fortau og passasjer
- b) Det tillates etablert inntil 200 parkeringsplasser på feltet
- c) Sambruk er tillatt. Parkeringsplassene kan benyttes av andre virksomheter og til annet formål innenfor planområdet på tidspunkter hvor dette ikke er til ulempe for forretninger

## **§6. Bestemmelser til arealformål for grønnstruktur**

---

#### **§6.1. Vegetasjonsskjerm: GV**

- a) GV1 skal skjerme felt BL og øvrige boligeiendommer i Myhrersvingen for innsyn til felt BF2
- b) GV2 skal skjerme felt BFS2 og øvrige boligeiendommer i Myhrersvingen for innsyn til felt BL
- c) f\_GV3 skal skjerme felt BBT, BFS1 og BFS3 for innsyn til felt BF2
- d) o\_GV4 skal skjerme tilgrensende boligeiendom for innsyn til felt SPP1. Eksisterende vegetasjon skal bevares

## **§7. Rekkefølgebestemmelser**

---

#### **§7.1. Før igangsettingstillatelse**

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse på planområdet skal det foreligge geotekniske vurderinger jf. § 2.2
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse for bygging av det regulerte vegkrysset skal byggeplan for krysset være godkjent av fylkeskommunen
- c) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BL skal vegetasjonsskjerm GV2 være ferdig etablert med beplantning
- d) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BBT samt ny bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting på felt BKB1-2 skal det gjennomføres støyfaglige vurderinger. Dersom grenseverdiene i T-1442/2021 overskrides skal vurderingen inneholde en beskrivelse av avbøtende tiltak.

#### **§7.2. Før brukstillatelse**

- a) Før det gis brukstillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BF1, BF2, BKB1 og BKB2 skal det regulerte vegkrysset mellom Eidsvollvegen fv. 181 (o\_SKV1) og Myhrervegen (o\_SKV2) være sikret opparbeidet iht. § 5.2 a-b.

## Eidsvoll Kommune

- b) Før det gis brukstillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BF1, BF2, BKB1 og BKB2 skal kjøreveg f\_SKV1-2 og fortau o\_SF1 være sikret opparbeidet
- c) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BFS3 skal kjøreveg f\_SKV3-4 være sikret opparbeidet iht. plankart
- d) Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt BBT skal fortau o\_SF2-4 være sikret opparbeidet. f\_GV3 skal også være ferdig beplantet