



Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av gbnr. 158/77 m. fl. – Linløkka

- Planen er datert: 19.12.2023
- Bestemmelsene er datert: 19.12.2023
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303533300

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til landskapet og området karakter blir ivaretatt, og sikre at området fremstår helhetlig med god tilpassing til omgivelsene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§12-7 nr. 2, 4, 8 og 12)

- Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene.
- Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende. Skjæringer/fyllinger over 2,5m skal utføres som tørrsteinsmur og trappes i terrenget.
- Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer.
- Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrænse. Det er 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt grad av utnytting.
- Innenfor regulerte frisktlinjer er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til kjørevegen.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS1-10, BKS1-2)

a) Krav til situasjonsplan/utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt.

Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering, atkomst, parkering (også sykkel), ledningsgrøfter, terrengbehandling, material- og fargebruk. Det skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.
- Utforming av uteområder med overvannshåndtering, regnbed, infiltrasjonsgrøfter, sluk, flomveger, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grøntanlegg, eventuelle

forstøtningsmurer og gjerder.

- Brukbart uteoppholdsareal tilknyttet hver enkelt boenhet i tråd med regulert minstekrav
- Faglig dokumentasjon for hvordan støykrav skal ivaretas.
- Inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling
- Lekeplass
- Felles renovasjonsløsninger.

b) Felles situasjonsplan/utomhusplan

Det er krav til felles situasjonsplan/utomhusplan for hhv. BKS1-2, og for BFS5-8.

c) Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

d) Estetikk

Estetisk veileder for Eidsvoll kommune legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg. Maksimal fasadebredde med enhetlig fasade er 10 m.

4.1.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-10)

a) Utnytting og byggehøyder

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på boligtomtene.

Område	Type bebyggelse	%BYA	Maks antall enheter	Møne- og gesims - høyde ^{1,3}	P-plasser ²	MUA (m ²) per enhet
BFS1- BFS4	Enebolig	30%	4	Maks. 9m/7m	Min. 1/maks.2 per enhet	300m ²
BFS5-8	Tomannsbolig	30%	8	Maks. 9m/7m	Min. 1/maks. 2 per enhet	200m ²
BFS9-10	Enebolig/ tomannsbolig	30%	4	Maks. 9m/7m	Min. 1/maks. 2 per enhet	300m ² / 200m ²

¹ Møne- og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

² En parkeringsplass regnes som 18m².

³ bebyggelsen skal ha saltak.

For garasje er maks. gesimshøyde 3 m og mønehøyde på 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bod/uthus er maks. gesimshøyde 2,5 m og mønehøyde 3,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) Garasje/bod/uthus

Det kan bygges 1 garasje og/eller bod/uthus per enhet for ene- og tomannsboliger. Garasje for enebolig skal være maks. 40 m² BRA. Garasje for tomannsbolig skal være maks. 25 m² BRA pr. boenhet. Bod kan være maks. 15m² BRA.

c) Utforming

Garasje/bod/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasjeloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold. Bygningen skal ha takvinkel mellom 20 og 35 grader. Takdekket skal ha avdempede farger.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Eventuell utendørs lagring må plasseres på en tiltalende måte og skjermes mot innsyn.

4.1.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)

a) Utnytting og byggehøyder

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting samlet for BKS1 og 2

Område	Type bebyggelse	%BYA	Maks. antall enheter	Møne- og gesimshøyde ^{1,3}	P-plasser ²	MUA (m ²) per enhet
BKS1-2	Rekkehus/kjedehus, carport, bod	35%	22	Maks. 9m/7m	Min. 0,75/maks. 1,5 per enhet	75m ²

¹ Møne- og gesimshøyde måles fra planert terreng.

² En parkeringsplass regnes som 18m².

³ Ved flatt tak/pulttak regnes mønehøyden som maks. gesimshøyde.

For rekkehus/kjedehus skal det være opparbeidet min. 2 sykkelplasser per enhet. Min. 25% av plassene skal være overbygd.

Carport kan maksimalt ha gesimshøyde på 3,5 m og mønehøyde på 5,5 m fra planert terreng. Bod kan være maks. 15m² BRA per enhet.

b) Utforming

Carport/bod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Takdekket skal ha avdempede farger.

Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Eventuelle utendørs lagring på plasseres skal skje på en tiltalende måte og skjermes mot innsikt.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal som tydelig er atskilt fra nabo med gjerde, skillevegg og/eller beplantning. Balkonger og ikke overdekte terrasser kan medregnes som privat uteoppholdsareal.

Boligbebyggelsen skal utformes med en etasje delvis under terreng.

4.1.4 Lekeplass (felt BLK1 og BLK2)

a) Lekeplassene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet og skal sikres mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Eventuelle lysanlegg på leikeplassene skal ha effektiv skjerming slik at boliger rundt ikke blir påført ulemper som følge av lyset. Lekeplasser skal være universelt utformet med hensyn til hovedtilkomst og sittemøblement.

b) BLK1

Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)syssel, barnevogn, rullestol osv. Lekeplassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske, klatreapparat, balanselek, sklie og sittegruppe for voksne. Det er ellers tillat med installasjoner som fremmer lek og bevegelse for barn.

c) BLK2

Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)syssel, barnevogn, rullestol osv. Lekeplassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/dumphuske og sittegruppe for voksne. Det er ellers tillat med installasjoner som fremmer lek og bevegelse for barn.

4.1.5 Renovasjon (BRE1)

BRE1 er felles renovasjonsløsning for boenheter i BKS1 og BKS2. Avfallsstasjonen skal ha kildesortering

i henhold til kommunens renovasjonsforskrift, og løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Eidsvoll kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det settes krav om nedgravde avfallsbrønner.

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

4.2.1 Kjøreveg (SKV1-8)

Reguleringsbredde framgår av plankartet. Alle offentlige og private veger som er åpne for allmenn ferdsel skal ha vei- og gatelys.

- a) SKV1 er regulert til offentlig veg, og skal opparbeides iht. regulert areal.
- b) SKV2 er regulert til offentlig veg, og skal opparbeides iht. regulert areal.
- c) SKV3 er regulert til privat veg, og skal opparbeides iht. regulert areal.
- d) SKV4 er regulert til privat veg og er felles for BKS2.
- e) SKV5 er regulert til privat veg og er felles for BKS1.
- f) SKV6 er regulert til privat veg, og skal opparbeides iht. regulert areal og være felles for alle boenheter innenfor området BFS5-10. Vegen kan benyttes som tilkomst for drift av landbruksareal.
- g) SKV7 er regulert til privat veg, og skal opparbeides iht. regulert areal og være felles for alle boenheter innenfor området BFS5-8.
- h) SKV8 er regulert til privat veg og er felles for gnr. 159 bnr. 7 og gnr. 159 bnr. 10.

4.2.1 Fortau og gang- og sykkelveg (SF1-2 og SGS1)

SF1-2 og SGS1 er offentlige formål og skal opparbeides iht. regulert areal.

4.2.3 Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold, skal arealer avsatt til annen veggrunn få en grønn utforming og benyttes til regnbed.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Området skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel og ikke inneholde bebyggelse

4.3.2 Friområde

Området skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel og ikke inneholde bebyggelse. Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Støysone H210 og H220

Gul støysone

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side der støynivå Lden < 55 dB og L5AF < 70 dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå Lden < 55 dB. Maks 50 % av uteoppholdsarealet må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i T-1442.
- Alle oppholds- og soverom i hver boenhet skal ha minst ett vindu som vender ut mot stille side (fasade som har støynivå Lden < 55 dB og L5AF < 70 dB fra vegtrafikk).
- For lekeplasser er kravet maks. 55 dBA.

Rød støysone

Det er ikke tillatt med bebyggelse i rød støysone. Arealet innenfor rød støysone kan ikke medregnes i beregning av minste uteoppholdsareal.

5.1.3 Høyspenningsanlegg H370

Ihøyspentlinjen kan legges i bakken. Innen det skjer tillates ikke etablert bebyggelse tillates innefor hensynssonen. Det er ikke tillatt inngripen i terreng som medfører oppfylling av terrenget og redusert høyde opp til luftledningsanlegget så lenge anlegget ikke er lagt i bakken.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Bestemmesesområde #1

Kulturminnelokalitet ID 277579 kan fjernes.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor hensynssone H370 i felt BFS2-4 og BKS1-2 skal høypentlinjen gjennom området være lagt i bakken.
- b) Før det gis rammetillatelse skal det foreligge komplett massehåndteringsplan del I og del II som skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, gjenbruk av matjord, samt tiltak for å hindre spredning av fremmedlistede arter i området.
- c) Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor BKS1-2 skal det foreligge en detaljert renovasjonsplan jf. punkt 4.1.5.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal o_SKV2 og SF2 være ferdig opparbeidet. Avkjøring fra Trondheimsveien skal også være ferdig opparbeidet og godkjent av regional vegmyndighet.
- b) Før det gis brukstillatelse til nye boliger på felt BFS9 og 10 skal SGS1 veg være opparbeidet i tråd med utforming og bredde som vist i plankart. Tidligere avkjørsel til felt BFS9 og 10 skal også være fysisk stengt før brukstillatelse kan gis.
- c) Før det gis brukstillatelse til nye boliger på felt BFS5-10 eller så snart årstiden tillater det og senest 1. Juli, skal lekeplass BLK2 være opparbeidet i tråd med punkt 4.1.4. Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS1-4 og BKS1-2, eller så snart årstiden tillater det og senest 1. Juli, skal lekeplass BLK1 være opparbeidet i tråd med punkt 4.1.4.
- d) Før det gis brukstilaltelse til nye boliger på felt BKS1-2 skald et være opparbeidet tursti/snarveg gjennom felt GN mellom lekeplass BLK1 og kjøreveg SKV5.
- e) Kommunen skal ha mottatt dokumentasjon på at det er utført støyberegning som sikrer krav jf. punkt 5.1.1 før det gis brukstillatelse for boliger. Tiltak ift. støy skal være etablert, inkludert tiltak på tilhørende lekeplass.