REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering av Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.

- Plan vertikalnivå 1 er datert: 04.07.2023, revidert 11.05.2026
- Plan vertikalnivå 2 er datert 29.08.2023, sist revidert 24.03.2026
- Bestemmelsene er datert: 01.09.2023, sist revidert 01.06.2026
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303531400

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligblokkbebyggelse med en miks av leiligheter i ulike størrelser tilpasset en bred demografisk målgruppe. Bebyggelsen og utearealene skal utformes med høy kvalitet og god estetikk, og det skal legges til rette for god bokvalitet og godt bomiljø. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelse for Områderegulering for Råholt sentrum §1.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til tiltak i anleggsfasen

- Det må gjøres tiltak for å unngå spredning av eventuelle fremmede arter.
- Sikring av trafikksikker skoleveg.
- Det skal være sammenhengende gjennomgang for myke trafikanter langs Trondheimsvegen mellom vegen og byggeområdet i hele anleggsperioden
- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende regelverk T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

2.2 Overvann

Infiltrasjon og fordrøyning av overvann skal utformes som en del av uteanlegget. Blågrønn overflatefaktor beregnes for byggeområder med tilliggende grøfter, skal tilstrebe 0,8 og være minimum 0,7. Maksimalt påslipp til offentlig overvannsnett skal være ihht. kommunale retningslinjer og dokumenteres særskilt. Flomveger skal sikres.

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Dvs. fordrøyning og/eller infiltrasjon. Generelt skal prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier benyttes med minst 25-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 2, og 200-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 3. Klimafaktoren som benyttes skal være minst 1,5.

Løsning for infiltrering av overvann skal baseres på en infiltrasjonstest, og skal sørge for at belastningen på tilgrensende arealer skal være uendret. Det må dokumenteres at løsning for overvannshåndtering ikke fører til skade eller økt belastning på tilgrensende eiendommer.

Evt. påslipp på kommunalt OV-nett (l/s) skal godkjennes av Eidsvoll kommune. Påslipp på annet OV-nett skal hjemles i avtale med ledningseier.

2.3 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 legges til grunn for planen. Det skal legges til grunn kvalitetskriteriene for støy som beskrevet i retningslinjen, slik at grenseverdier for støy på uteoppholdsarealer tilfredsstiller grenseverdien gitt i tabell 2. Alle boenheter skal ha stille side.

- Leiligheter langs Trondheimsvegen skal være gjennomgående, og minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Innenfor BB1 tillates inntil 5, BB2 inntil 3, BB3 inntil 16, BB4 inntil 4, og BB5 inntil 13 boenheter med innglasset balkong som avbøtende tiltak.

2.4 Estetikk

- Hovedmaterialet i fasadene skal være tegl eller tre. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av mer enn 2 materialer. Det tillates ikke dører eller lignende plassert i formålsgrensen. Maksimal fasadebredde uten fasadesprang eller oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være inntil 20 meter.
- Svalganger skal utformes som en helhetlig del av bebyggelsen med høyt arkitektonisk nivå, å ha en oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk. Det skal etableres attraktive private utearealer i soner på felles svalgang med økt dybde inntil 4 m fra fasade.
- Fasade mot veg, gatetun og fortau skal henvende seg mot disse områdene, og skal utformes med vinduer som ikke tillates foliert.
- Den del av uteoppholdsarealer som skal beplantes på underjordisk garasjedekke, skal være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplanting med små busker og trær. Beplantning og grøntområder skal ha innslag av stedegne insektsvennlige og allergivennlige planter.
- Frittstående installasjoner, værbeskyttelse, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering, varelevering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming og integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.
- Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass, i samme materiale som fasaden, eller trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.
- Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum.

2.5 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.7 Klima og miljø

Ved søknad om tiltak for oppføring av bygg skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Takflater skal benyttes aktivt som grønne tak eller til andre overvannstiltak, eller til energiproduksjon. Unntak er områder på takene benyttet til oppholds- og gangareal, lekeareal, tekniske installasjoner, takoppbygg og overlys.

2.8 Energi

Oppføring av byggverk eller hovedombygging med bruksareal over 300m² BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

Det kan godtas unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme ved søknad, der energibehovet dekkes av andre fornybare energikilder som er like god eller bedre miljømessig. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

Det kan i forbindelse med søknad om tiltak gjøres en vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primær energibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Livsløpsvurderinger og miljøkonsekvenser
- Reduksjon av effekttopper i det lokale el-nettet

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB

Innenfor delfeltene BB1-6 tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende felles uteoppholds- og lekearealer, parkeringsanlegg, interne veger og gangveger.

3.1.2 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten og uteoppholdsarealer på terreng og tak skal opparbeides. Planen skal dokumentere: Utforming og materialbruk i møblerte utearealer og dekker, soner, sittegrupper, pergolaer, apparater, gjerder, levegger, støyskjermingstiltak, støttemurer, gangveier, interne kjørearealer, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, belysning, terreng, beplantning, trær, grønne vegetasjonsflater, arealer for overvannshåndtering, arealer for snøopplag, renovasjonsløsning og adkomst.

3.1.3 Byggehøyder/etasjer

Innenfor BB1, BB3, BB5 og BB6 skal bebyggelsen variere fra minimum 3 til maks. 5 boligetasjer.
Innenfor BB2 og BB4 skal bebyggelsen være i maks. 3 boligetasjer.
For alle delfelt tillates det eksponert parkeringskjeller der terrenget tilsier dette. Eksponerte kjellervegger skal enten gis samme fasade som øvrig del av bebyggelsen, kles med spiler eller ha innslag av klatreplanter / vegetasjon.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høydekoter. Maks. byggehøyde er påført plankartet. Endelig plassering skal framgå av situasjonsplanen.

Høyde for takoppbygg for heis tillates med inntil 4,4 meter over regulert gesimshøyde.

Høyde for takoppbygg for trappeatkomst til takarealer, tekniske rom og ventilasjonsanlegg e.l. tillattes med inntil 2,7 meter over regulert gesimshøyde.

Alle takoppbygg skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims eller utformes som del av den samlede arkitektoniske utforming.

Det tillates nødvendige takoppbygg på inntil 15% av bygningenes samlede takareal.

3.1.4 Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting innenfor hvert delfelt er som følger:
BB1 BRA= 6600m^2
BB2 BRA= 2600m^2
BB3 BRA= 4600m^2
BB4 BRA= 1600m^2
BB5 BRA= 2800m^2
BB6 BRA= 2800m^2
Helt eller delvis nedgravd parkeringsanlegg inkl. boder, trapp/heis/tekniske rom over tak, samt arealer under tak for sykkelparkering, inngår ikke i beregning av BRA.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Krav til felles minste uteoppholdsareal er 21m² pr. boenhet hvorav minst 10,5m² skal opparbeides til lek. Regulert LEK inngår i beregning av felles uteoppholdsareal. Hver boenhet skal ha minimum 7m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse. Innglassede balkonger tillates som privat uteoppholdsareal.

Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrenses mot fellesarealer ved bruk av vegetasjon/ skjermvegg.

Maks. 25% av felles uteoppholdsareal kan være på felles takterrasse med god tilgjengelighet. Uteoppholdsarealer på tak skal inneholde sittebenker, pergola, beplanting og belysning

Parkeringsareal, overdekte terrasser, restareal med bredde mindre enn 2m og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen. Minimum 50% av felles uteoppholdsarealet skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.
BB1 og BB6 kan dele felles uteoppholdsareal på terreng med tilfredsstillende solbelysing.

Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan skal opparbeides med beplantning, møblering og belysning. Det tillates også murer, sykkelboder, pergola, og felles møteplasser med mulighet for ulike aktiviteter utendørs, avhengig av årstid.

3.1.6 Parkering

- Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimalt 1 biloppstillingsplass, samt minimum 1 sykkelplass pr. boenhet.
- I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal det etableres 1 sykkelparkering per 4 leiligheter på terreng. Disse skal plasseres nær bygning og ha overbygg eller integreres i bygningskroppen.
- Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.
- Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres ved hovedinngang eller ved heis.
- Det skal tilrettelegges for ladning av elbil og elsykler.
- Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

  Det må legges til rette for gjesteparkering i parkerings kjeller.

3.1.7 Leilighetsstørrelser

For BB1 og BB3 gjelder følgende leilighetsstørrelse

- Minimumsstørrelse for leiligheter er 40m² eksklusiv bod.
- Maks 10% av leilighetene under 45m²
- 20% av leilighetene skal være over 80m², eksklusiv boder og terrasser/overbygninger.

For BB2, BB4, BB5 og BB6 gjelder følgende leilighetsstørrelse

- Minimumsstørrelse for leiligheter er 40m² eksklusiv bod.
- Maks 10% av leilighetene under 45m².
- 25 % av leilighetene skal være over 80m2, eksklusiv boder og terrasser/overbygninger.

3.1.8 Innvendig fellesareal

Det skal avsettes minimum 0,7m² pr. boenhet til innvendig fellesareal som festlokale/aktivitetsrom, gjesterom, toalett og kjøkken. Arealene skal inngå i en helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Innvendig fellesareal skal være over terreng. Det kan bygges fellesareal samlet for flere delfelt dersom det er hensiktsmessig. For BB1, BB5 og BB6 skal fellesrom etableres innenfor BB1.

3.1.9 Byggegrenser

Maksimal utstrekning for konstruksjoner under bakken/garasjekjeller mot tilliggende veger reguleres i vertikalnivå 1. Bebyggelse under bakken som parkeringskjellere tillates bygd inntil 1 meter fra feltgrenser.

Støttemurer på inntil 1,5m og rekkverk kan plasseres inntil feltgrense. De skal beplantes med klatreplanter / vegetasjon.

Mur/støttemur i tilknytning til trapp og rampe kan plasseres utenfor byggegrense mot Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken.

Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense, men ikke ut mot tilliggende veger og gangveger

3.1.10 Gangforbindelser

Det skal legges til rette for følgende gangforbindelser innenfor de ulike delfelt:
2 gangforbindelser mellom Trondheimsvegen og BB1/BB6.
1 gangforbindelse mellom Trondheimsvegen og BB3.
1 gangforbindelse mellom Flaenbakken og BB3 med forbindelse til BB1 og BB4.
1 gangforbindelse mellom Råholtgutua og BB2 med forbindelse til BB1.
1 gangforbindelse mellom Råholtvegen og BB4.

Samtlige gangforbindelser skal være 2,5 meter. De mot Trondheimsvegen skal opparbeides med fast dekke og belysning, mens de øvrige skal opparbeides med grus og belysning.

3.1.11 Avkjørsler

Avkjørselspil på plankartet viser hvilken veg avkjørselen er fra, ikke konkret beliggenhet, og kan sideforskyves. Frisikt i avkjørsler er 4x30 meter.

3.1.12 Renovasjon

Planområdet som helhet må tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast kan plasseres utenfor byggegrenser. Anlegg, tekniske krav, fremgangsmåte og dokumentasjon skal følge gjeldende renovasjonsnorm. For inntil

tre boligblokker innenfor planområdet kan det etableres en midlertidig renovasjonsløsning innenfor bestemmelsesområde #1.

Både permanente og midlertidige avfallsløsninger skal gis en estetisk god utforming, og plasseres slik at de ikke virker for dominerende i uteoppholdsarealene.

Permanent og midlertidig renovasjonsløsning vises i Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 31.08.2023 og renovasjonsplan datert 28.04.2026.

3.2 Lekeplass LEK

De regulerte lekeplassene er felles for boenhetene innenfor hvert delområde.
Lekeplassene LEK1-9 skal opparbeides for varierte aktiviteter.
Lekeplassene kan tilrettelegges med

LEK1 - ballplass i form av miniballbane, basketballkurv, huske/dumpe, rutsjebane, fast dekke, benker, beplanting og belysning.

LEK2 - sandkasse, vippeapparater for de minste, benk, beplantning og belysning.

LEK3 - sandkasse, vippeapparater for de minste, lekehus, benk, beplantning og belysning.

LEK4 - balanseapparater, sandkasse, benk, beplanting og belysning.

LEK5 - voltstenger og kollbøttestativ.

LEK6 - klatrestativer i ulik størrelse, benker, beplanting og belysning.

LEK7 - Ballplass i form av miniballbane, basketballkurv, huske/dumpe, fast dekke, benker, beplanting og belysning.

LEK8 - sandkasse, vippeapparater for de minste, benk, beplantning og belysning.

LEK9 - enklere ballspillapparater, benk, beplantning og belysning.

3.3 Bolig/tjenesteyting B/T

Innenfor tomt B/T tillates virksomheter innenfor annen privat tjenesteyting. Boenheter tillates i andre etasje. Krav til felles uteoppholdsareal er 21m² pr. boenhet.

Det skal legges til rette for minimum 0,5 og maks. 1,5 parkeringsplass for tjenesteyting og 2 sykkelplasser pr. 100m² BRA, samt maks. 0,5 parkeringsplass og 1 sykkelplass pr. boenhet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger internt i byggeområdet skal utformes ihht. kommunal vegnorm.

4.1 Fortau FO

o_FO1 skal opparbeides som offentlig fortau langs Fv. 1551 etter byggeplan godkjent av fylkeskommunen.

o_FO2 omfatter eksisterende fortau langs Råholtgutua.

o_FO3 skal opparbeides som offentlig fortau langs Råholtvegen, etter byggeplan godkjent av kommunen.

4.2 Gang- og sykkelveg GS

O_GS1 skal opparbeides som gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen.

f_GS2 skal opparbeides som et kjørbart gangareal med adkomst til B/T, og for nødetater, brøytekjøretøy o.l. inne i planområdet.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

Arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting og belysning, og skal inngå og detaljeres i byggeplan for tilliggende veganlegg.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal AVG

Arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting, belysning og beplantning, og skal inngå og detaljeres i byggeplan for tilliggende veganlegg.

4.5 Holdeplass HPP

o_HPP1 skal opparbeides som holdeplass for buss.

o_HPP2 skal opparbeides som plattform med leskur.

4.6 Hovednett for sykkel HS

o_HS skal opparbeides som en sykkelprioritert gate, som kan ha ulike løsninger for gang- og sykkelveg og blanda trafikk. Adkomster til planområdet og til eiendommer øst for vegen er vist med piler på plankartet. Plassering av avkjørsler er retningsgivende og kan forskyves sidevegs. o_HS skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen.

4.7 Parkering SPA

Innenfor vertikalnivå 1 (under bakken) tillates det parkeringskjeller for biler inkludert gjesteparkering, sykler, boder, tekniske rom, heis og trapper, og samt sekundære arealer i tilknytning til boligene.

4.8 Tekniske anlegg i bakken

Planlagte dimensjonerte løsninger vist på GH-tegninger i VAO-rammeplan datert 23.06.2023 revisjon A, utarbeidet av Envidan AS, gjøres bindende.

VA-anlegg skal utformes ihht. kommunens VA-norm og PBL §27-2.

5. Hensynssoner

5.1 Bevaring kulturmiljø

Eksisterende bygninger innenfor H570 tillates ikke revet, og er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

6. Bestemmelsesområde

6.1 Midlertidig renovasjon #1

Bestemmelsesområdet #1 innenfor BB6 skal brukes til midlertidig renovasjonsløsning.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Utbygging av boliger

1. BB5 skal utgjøre første byggetrinn innenfor planområdet
2. BB1 skal utgjøre andre byggetrinn innenfor planområdet
   Fremtidige byggetrinn utover ovennevnte er ikke fastsatt.

7.2 Før igangsettingstillatelse

1. Råholtgården ligger innenfor bestemmelsesområde SØ2 i områderegulering for Råholt sentrum. Bestemmelse § 10.1 i områdeplanen setter krav til at en rekke felles infrastrukturtiltak i Råholt skal være etablert eller sikret opparbeidet før det gis igangsettelsestillatelse for utbygging innenfor bestemmelsesområde SØ2. Bestemmelse § 10.1 i områdereguleringen gjøres derfor gjeldende for detaljplan for Råholtgården.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av gang- og sykkelveg o_GS1, holdeplass o_HPP1, plattform med leskur o_HPP2, og tilrettelagt kryssing for gående over Trondheimsvegen, skal Akershus fylkeskommune godkjenne byggeplan.
3. Før det gis igangsettelsestillatelse for fjerde boligblokk skal stasjonært avfallssug være ferdig opparbeidet.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk innenfor de ulike delfelt skal:

1. Kommunen skal ha mottatt følgende dokumentasjon: Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere. Støynivå på balkonger/stille del av uteoppholdsareal og andel av felles uteareal/lekeplass er Lden 55 dB eller lavere. Kravene til innendørs støynivå, luftkvalitet og inneklima gitt i byggteknisk forskrift (TEK) er tilfredsstilt.
2. o_GS1 med tilrettelagt kryssing, o_FO1, o_HPP1, o_HPP2, og f_GS2 skal være ferdig opparbeidet før BB1 tas i bruk.
3. Midlertidig renovasjonsløsning skal være på plass før første bolig tas i bruk.
4. Gangforbindelser mot tilliggende veger skal opparbeides for det enkelt delfelt iht. pkt. 3.1.10
5. f_LEK1 og f_LEK2 skal være opparbeidet for tilliggende bebyggelse innenfor BB1.
   f_LEK3 være opparbeidet for BB6.
   f_LEK4 og f_LEK5 skal være opparbeidet for BB5.
   f_LEK6 skal være opparbeidet for BB2.
   f_LEK7 og f_LEK8 skal være opparbeidet for tilliggende bebyggelse innenfor BB3.
   f_LEK9 skal være opparbeidet for BB4.

Felles uteoppholdsarealer:

6. Alle felles uteoppholdsarealer inkludert felles takterrasser skal være ferdig opparbeidet for boligbebyggelsen innenfor hvert delfelt iht. pkt. 3.1.5
7. Ved trinnvis utbygging kan det tillates mindre uteoppholdsareal enn kravet per blokk, men alt uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet for hvert delfelt. Dersom bolig tas i bruk i vinter-

halvåret, utsettes kravet om ferdigstillelse til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider, senest innen 15.juni påfølgende år.

Innvending fellesrom

8. Innvending fellesrom iht. pkt. 3.1.8.for BB1, BB5 og BB6 skal være ferdig opparbeidet før BB1 tas i bruk.

§ 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Planbestemmelsene §10.1 for områderegulering for Råholt sentrum, plan id 303532400, vedtatt 10.12.2024.