



## EIDSVOLL KOMMUNE

# Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for SOMMERRO, DEL AV GNR. 233 BNR. 35

Planid: 023727900

- Planen er datert: 22.02.17
- Bestemmelsene er datert: 04.09.17
- Vedtatt av kommunestyret i Eidsvoll: \*\*.\*\*,\*\*

## 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende veger og anlegg på del av eiendommen gnr. 233 bnr. 35.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5):

- 1: Bebyggelse og anlegg
  - Fritidsbebyggelse (F1 – F11) (1120)
  - Teknisk infrastruktur (TEK) (1560)
- 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg (V5-V8) (2010)
  - Kjøreveg (o\_KV1-2, KV3-4) (2011)
  - Fortau (o\_Fortau) (2012)
  - Gang-/ sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn (2018)
  - Holdeplass (o\_HP) (2025)
- 3: Grønnstruktur
  - f\_Vegetasjonsskjerm (3060)
- 5: Landbruks-, natur- og friluftformål
  - Landbruk (L1-L2) (5110)
- Hensynssoner (PBL § 12-6, punkt a og punkt c)
  - Faresoner; Høyspenningsanlegg (H370)
- Bestemmelsesområde B1 (10)

## 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert. Nødvendige anlegg omfatter her veganlegg, elektrisitetsforsyning, avløpsanlegg og vannforsyningsanlegg.

2.2 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg, vann og avløp være godkjent av kommunen.

## 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som omfatter hele tomte, og skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, utførelse og plassering av bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av utvendig arealer.
- 3.2 Nye luftstrekk av kabler skal unngås. Framføring av elektrisitet fram til nye byggeområder skal skje med jordkabel.
- 3.3 Vannforsyning og avløp tilknyttet bygningene innenfor planområdet skal kobles til kommunale anlegg. Rammeplan for vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes etablering av slike anlegg.
- 3.4 Renovasjonsordning må etableres i tråd med Eidsvoll kommunes renovasjonsforskrift

#### **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)**

##### **Fritidsbebyggelse F1 – F11**

- 4.1 Bebyggelsen skal i størst mulig grad terrengtilpasses. Bebyggelsen gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- 4.2 Hyttene skal ha naturfarger. Særlig skarpe farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.
- 4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt skal ikke overstige 200 kvm. Tillatt bruksareal (BRA) for selve fritidsboligen skal ikke overstige 130 kvm. Det tillates kun én fritidsbolig pr tomt. Tillatt bruksareal for uthus/garasje skal ikke overstige BRA = 40 kvm.
- 4.4 Fritidsboligen kan oppføres med mønehøyde inntil 6,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Uthus/garasje kan oppføres med maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3,0 meter over gjennomsnitt ferdig planert terreng. Sokkeletasje tillates ikke.
- 4.5 Bygninger kan ha saltak eller sammensatt pulttak. Hovedmøneretning skal være nord-sør. Taktekkingen skal utføres i ikke-reflekterende materialer.
- 4.6 Det skal på den enkelte tomt opparbeides minst to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig.

##### **Teknisk infrastruktur (øvrige kommunaltekniske anlegg)**

- 4.7 Området f\_TEK er felles for hyttetomtene innenfor planområdet. På feltet kan det etableres bebyggelse og anlegg for el-forsyning og pumpestasjon.

#### **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 5)**

- 5.1 Kjøreveg o\_KV1-2, holdeplass o\_HP, o\_Fortau, o\_Gang-/sykkelveg og tilknyttede grøftearealer er offentlige trafikkarer.
- 5.2 KV3 med tilknyttede grøftearealer samt V5 er private vegger.
- 5.3 KV4 med grøftearealer er privat veg. Det bør tinglyses rett til bruk av KV4 for eiere av følgende eiendommer: gnr/bnr 233/17, 233/68, 233/76, 233/142 samt for drift av landbruksarealene på gnr/bnr 233/35 eller arealer fradelt fra denne.

- 5.4 f\_V6 er felles adkomst veg internt på planområdet, og er felles for de tomtene den gir adkomst for.
- 5.5 V7 er ny landbruksveg for drift av landbruksarealene. Det bør tinglyses rett til bruk av V7 for drift av landbruksarealene tilknyttet gnr/bnr 233/35 eller landbruksarealer fradelt fra denne eiendommen.
- 5.6 V8 er midlertidig anleggsveg for opparbeidelse av planområdet og etablering av ny bebyggelse. Vegen skal fjernes etter at anleggsarbeid på byggeområdet er ferdig, og senest innen 5 år etter vedtak av planen.

## **6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 3)**

### **Vegetasjonsskjerm**

- 6.1 Området f\_Vegetasjonsskjerm er felles for de tilgrensende hyttetomtene og skal fungere som en buffer/ skjerm mellom landbruksarealet og ny fritidsbebyggelse. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon opprettholdes, eller ny vegetasjon etableres.

## **7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5. ledd nr. 5)**

### **Landbruksformål (L1 – L2)**

- 7.1 Det gis rett til etablering av midlertidig anleggsveg (V8) over landbruksarealet og bruk av V7 og V8 til anleggstrafikk i tråd med pkt 5.6 og 9.1.
- 7.2 Felt L1 og L2 kan benyttes som midlertidige deponiområder for mellomagring av masser i tilknytning til anleggelse og tilbakeføring av midlertidig anleggsveg (V8).

## **8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **Fareområde; høyspenningsanlegg - (H370)**

- 8.1 Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor fareområdet.

## **9 BESTEMMELSESONRÅDE B1**

- 9.1 Felt L1, L2 og V8 er omfattet av et bestemmelsesområde. Innenfor området gjelder det krav til midlertidighet og tilbakeføring til LNF-formål. Anleggelse av midlertidig veg skal avgrenses til bygge- og anleggsperioden for planområdet. Områdene skal tilbakeføres etter at anleggsperioden er ferdig. Den dyrka marka skal kunne benyttes den etterfølgende vekstsesongen etter anleggets ferdigstillelse.