



EIDSVOLL KOMMUNE

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR

Kommunedelplan for Råholt

-Plan ID 0237201601-

- Planen er datert: 11.08.2017, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 11.08.2017, sist rev.: 26.09.2017
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

§1. Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 11. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

§2. Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

§2.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde.

Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jfr. pbl. § 12-1.

§2.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§2.3 Unntak fra plankrav

Mindre utbyggingstiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan tillates gjennomført uten reguleringsplan.

Følgende unntak fra kravet om reguleringsplan gjelder:

1. Det tillates maksimalt oppført en tomannsbolig på inntil 2 etasjer
2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus,

- b. etablering av sekundærleilighet inntil 55 m² BRA
 - c. sammenslåing av boenheter,
 - d. arealoverføring og grensejustering, og lignende
 - e. Riving og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Eidsvolls Kommunedelplan for kulturminner og miljøer
 - f. gjenoppbygging etter brann
3. For eksisterende næringsbebyggelse:
- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
 - b. Bruksendring til annen type næring av begrenset del av næringsbygg
 - c. Arealoverføring og grensejustering, og lignende

§2.4 Sikring mot radon

Ny bebyggelse beregnet for varig opphold skal sikres mot radon slik at midlere konsentrasjon innendørs ikke overskrider 100 Bq/m³. Det vises til de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

§2.5 Overvann

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom. Nødvendige overvannsavløp skal framgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§2.6 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift.

§2.7 Energi

I nye bolig- og næringsområder skal det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk.

§2.8 Masseforvaltning

Følgende skal legges til grunn:

- a) Alt uttak av stein samt uttak av løsmasser over 10000 m³ utløser krav om regulering etter forutgående avklaring i kommuneplanens arealdel.
- b) Løsmasseuttak inntil 10 000 m³ behandles som byggesak etter pbl. § 20-1 bokstav k., og eventuelt etter pbl. § 19-1 dersom det er behov for dispensasjon fra gjeldende plan. I tillegg kommer behandling etter annet relevant regelverk, slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven mv.
- c) Deponering av inerte og forurensede masser tillates ikke.
- d) Fylling av rene masser med omfang på inntil 4 dekar og 10 000 m³ skal behandles som byggesak etter pbl. § 20-1 bokstav k, eventuelt med dispensasjon etter pbl. § 19-2.
- e) Det skal alltid utarbeides reguleringsplan ved fylling av rene masser med omfang over 15 dekar eller 50 000 m³.
- f) Ved fylling av rene masser med omfang mellom disse grenseverdiene settes krav om reguleringsplan hvis de samfunnsmessige virkningene tilsier det. Kurante saker behandles som byggesaker etter pbl. § 20-1 bokstav k, eventuelt med dispensasjon etter pbl. § 19-1.

Overskuddsmasser

Ved detaljregulering til utbyggingsformål skal det settes krav til utarbeidelse av masseforvaltningsplan med vekt på intern gjenbruk av masser. I de tilfeller reguleringen medfører omdisponering av jordbruksareal skal det i masseforvaltningsplanen inngå plan for gjenbruk av matjorda til jordbruksformål.

§2.9 Mobilitet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.

Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

§2.10 Barn og unge

Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

En forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, er at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner.

§3. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

§3.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før regulering av de enkelte utbyggingsområder innenfor kommunedelplanen skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp med tilhørende ROS-analyser, handlingsplaner og tiltaksplaner.

For trafiksikring vises til den enhver tid gjeldende trafiksikkerhetsplan.

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge VA-rammeplan som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. Dersom utbyggingen deles opp i delfelt skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan som grunnlag for detaljprosjektering av de enkelte delfelt. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter. Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflatevann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. I de tilfeller det er behov for å lede overvann over nedenforliggende eiendommer skal dette vises i planen. Flomveger skal sikres og vises i planen.

Utbyggere av bolig- og næringsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang – og sykkelveg med belysning, park, grønstruktur og lekearealer. Dette kan også bli gjort gjeldende for overføringsledninger etc. som er nødvendige for den planlagte utbyggingen.

Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.

§3.2 Felles leke-/oppholdsområder

Felles lek-/oppholdsområder skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

§3.3 Utomhusplan

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

§3.4 Utbygging av områder innenfor kommunedelplanen skal skje i følgende prioriterte rekkefølge:

- 1) #1 Råholt sentrum, #2 Lundsjordet og #3 Tyskerud/Bekkedal
- 2) #4 Manerud

Boligområdene innenfor byggeområdene #1 Råholt sentrum, #2 Lundsjordet og #3 Tyskerud/Bekkedal skal være ferdig utbygd før det tillates bygging av nye boliger innenfor nytt utbyggingsområde #4 Manerud. Som grunnlag for denne vurderingen skal man legge til grunn utbygde boliger i henhold til boligpotensialet i planene for Råholt sentrum, Lundsjordet og Tyskerud/Bekkedal.

§3.5 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret etablert.

Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

§3.6 Før området #3 Tyskerud/Bekkedal kan utbygges skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbyggingen være fastsatt i områdereguleringsplan. I denne planen må tilfredsstillende samlet grønn og teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, lekeplasser, og andre nødvendige anlegg) være sikret og finansiert før utbygging godkjennes og være etablert før boligområdet tas i bruk. Jfr. § 10.1.

§4. Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

§4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)

Før utbygging av område avsatt til bebyggelse og anlegg kan det kreves at det skal være inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger. Utbyggingsavtaler baseres på prinsippvedtak i Eidsvoll kommunestyre.

Utbyggingsavtalen regulerer forhold det er gitt bestemmelser for i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

§4.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 1) Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.

- 2) For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning. Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.
- 3) Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§4.3 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- 1) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 2) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form, jrf. § 4.6.
- 3) Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

§4.4 Avkjørsler

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnett kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler som vist på kommuneplanens arealdel. Kriteriene for holdningsklassene er beskrevet i tilknytning til kart som viser rammeplan for avkjørsler.

§4.5 Estetikk (pbl. § 11-9 nr.6)

Regler og retningslinjer i Estetisk veileder for Eidsvoll (datert oktober 2009) gjøres gjeldende for hele planområdet.

- Ved alle søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Det skal tas særlige hensyn til kulturlandskapet og det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- Ved utforming av reguleringsplaner for utbyggingsområder skal det gis bestemmelser om utforming av ny bebyggelse, herunder estetiske krav.

§4.6 Leke-, ute- og oppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

Arealkrav

a) Privatareal:

- Minimum 300m² for eneboliger*
- Minimum 150m² pr boenhet for tomannsboliger*
- Minimum 75m² pr boenhet for rekke-/kjedehus*
- Minimum 7m² pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse

**Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.*

Balkonger, terrasser og takterrasser kan medregnes som uteoppholdsareal

Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i **#1 Råholt sentrum** dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

- b) Fellesareal: (minimumsareal beregnet pr boenhet ved 4 eller flere enheter):
- For leiligheter/blokkbebyggelse: 10 m² i området **#1 Råholt sentrum**, 15 m² i for områdene **#5 Hoberg og #6 Saga/Lund**, 20 m² for **#8 Råholt gård og #9 Haugen/Kroken**, 30 m² utenfor senterområder.
 - For annen type bebyggelse: 50m²

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikter med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal kunne fravikes.

Kvalitetskrav

1) Lokalisering:

Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 100 m fra byggets hovedadkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god tilkomst fra boligene.

For området **#1 Råholt sentrum** kan inntil 50 % av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet. Opparbeidelse skal sikres gjennom utbyggingsavtale. I de samme senterområdene kan også inntil 50 % av fellesarealene dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet.

2) Helning:

Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).

3) Helse, miljø og sikkerhet:

Arealene skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).

4) Form og struktur:

Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Arealer som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplasser og områdelekeplasser. Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen.

5) Lokalklima:

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

6) Opparbeiding:

Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli dersom det stilles en bankgaranti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

Retningslinjer for felles uteoppholdsarealer til aktiviteter for barn og unge

Utenfor sentrumsområder gjelder følgende:

Nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m² skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 30 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke. Nærlekeplassen bør ligge innen 100 meter gangavstand fra boenhetene.

Kvartalslekeplasser med størrelse på minimum 1000 m² skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende. Kvartalslekeplassen bør ligge innen 200 meter gangavstand fra boenhetene.

Områdelekeplasser med størrelse på minimum 2500 m² og med mulighet for ballspill, sykling, aking og allsidige aktiviteter. Det skal avsettes områdelekeplass ved etablering av 100 nye boenheter eller flere og videre for hver 200. boenhet. Arealet skal ikke ligge lenger enn 400 m fra boligene. Der forholdene tillater det skal det etableres ballbane. I tilknytning til ballbanen bør det også legges andre leke- og fellesarealer. Minst 50 % av arealet skal ha universell utforming.

§4.7 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

Regler og retningslinjer for skilt og installasjoner i Estetisk veileder for Eidsvoll gjøres gjeldende for hele kommunen.

§4.8 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende norm:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser innenfor sentrumsområder		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	Minimum
Ene- og tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	0,5	1	1
Rekke- /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	1	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	1	1	1	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5			2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m ² BRA			1,25	2	For min. 30% av ansatte
Kjøpesenter	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5			1
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	1	4	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. avdeling	3	4	4	5	3
Grunnskole	Pr. ansatt	0,4	0,65	0,5	0,75	For min. 30% av ansatte
	Pr. elev	Kiss 'n ride-parkering for levering/ henting av elever. Størrelse/antall P-plasser avklares i reguleringsplan				0,5
Videregående skole	Pr. ansatt	0,4	0,65	0,5	0,75	For min. 30% av ansatte
	Pr. elev	0	0,05	0,05	0,1	0,3 sykkel

						0,15 moped/MC
--	--	--	--	--	--	------------------

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan/byggesak.

Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.

Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn. Kommunen kan godkjenne at biloppstillingsplasser dekkes gjennom parkering utenfor egen eiendom. Kommunen kan også samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Ved nye utbyggingsprosjekter i sentrumsområdene skal parkering fortrinnsvis skje i parkeringskjeller.

- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; minimum én plass skal avsettes.
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

§4.9 Bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5, jfr. § 1-8)

I LNF-området langs Andelva, inntil 100m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved normal vannstand gjelder følgende:

- a) Spredt utbygging av boliger / ervervsbebyggelse eller fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- b) Arbeid med varige konstruksjoner og anlegg, masseuttak, fylling, planering eller overbygging er ikke tillatt igangsatt uten i samsvar med reguleringsplan.

§4.10 Støy

Klima- og miljødepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 eller etterfølgende), skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442/2016.

Avviksområder

I områdene Råholt sentrum (#1), Hoberg (#5), Råholt gård (#8) og Haugen/Kroken (#9) kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål under følgende forutsetning:

- Alle boenheter innenfor avvikkssonene skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Minste uteoppholdsareal for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016.

§4.11 Kvikkleire og marine avsetninger (pbl. § 11-9 nr. 8)

I områder under marin grense må det, ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres geotekniske vurderinger. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdets stabilitet dokumenteres.

Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres.

Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres.

Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift (TEK 17 kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger)

§4.12 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr. 7)

Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll gir premisser for utviklingen i planområdet. Kulturminneplanens retningslinjer fungerer retningsgivende for alle tiltak som berører områder og objekter i nevnte plan. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§4.13 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

§4.14 Fritidsbebyggelse

Oppføring av fritidsbebyggelse er ikke tillatt innenfor planområdet.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§5. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

Boligbebyggelse

§5.1 Fortetting av eksisterende boligområder

Fortetting på den enkelte eiendom skal ikke være i konflikt med områdets arkitektur, karakter, volum, høyder, utforming, byggelinjer, grønnstruktur og estetikk.

De ulike områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold skal ivaretas.

Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal i tillegg til lovbestemte dokumentasjonskrav også inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- b) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

- c) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- d) Redegjørelse for lokal håndtering av overvann, inkl. eventuelle avløp og flomløp over nedenforliggende eiendommer.

Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent situasjonskart må være utført før midlertidig brukstillatelse gis. For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær i størst mulig grad bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i bakkeplan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

Bygninger og anlegg av antikvarisk verdi skal bevares og tillates ikke revet. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

§5.2 Byggehøyder

For sentrumsområde **#1 Råholt sentrum** legges følgende maksimalbyggehøyde til grunn:

- o Vest for Trondheimsvegen - maks 8 etasjer.
- o Område Mostue krysset / Eidsvoll Verk stasjon – maks 8 etasjer.

Endelige byggehøyder for området skal fastsettes i områdereguleringsplanen for sentrum.

For feltene **#5 Hoberg, #6 Saga/Lund, #8 Råholt gård og #9 Haugen/Kroken** legges følgende maksimalhøyde til grunn:

- o **Maksimal tillatt gesimshøyde på 15 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng** (tilsvarende 4 etasjer).

Endelige byggehøyder for områdene skal fastsettes i områdereguleringsplan og/eller detaljreguleringsplan for områdene.

Ved fastsettelse av byggehøyder og –volum skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø, samt gaterommet. I kommunedelplan settes maksimal høyde. Lavere byggehøyder enn i kommunedelplanen kan fastsettes i den enkelte områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan.

Takform skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

§5.3 Grad av utnyttning

Grad av utnytting for de følgende feltene:

#5 Hoberg

#6 Saga/Lund

#8 Råholt gård

#9 Haugen/Kroken

#1 Råholt sentrum

#3 Tyskerud/Bekkedal

#4 Manerud

#7 Dalkrysset

skal fastsettes i påfølgende områderegeringsplaner og detaljreguleringsplaner.

Hovedprinsippene som skal følges er at det skal legges til rette for høyest utnytting med konsentrert bebyggelse i sentrum og de stasjonsnære områdene, samt de sentrumsnære boligområdene. For områdene lengre ut skal det legges til rette for en lavere grad av utnytting, samt en mindre konsentrert bebyggelse.

§5.4 SENTRUMSFORMÅL

Krav til dokumentasjon

I reguleringsplanen skal det legges vekt på prosjektets kvalitative fortrinn i seg selv og som byutviklende element. Prosjektet skal vise og beskrive hvordan det både ivaretar og gir kvaliteter på eiendommen i sentrum. Med kvalitet menes tilgjengelighet for alle, estetikk, bevissthet om lokalisering og skala samt tilpasning til omgivelsene.

Prosjektet skal vise og beskrive følgende elementer:

- a) Prosjektets skala i seg selv
- b) Prosjektets skala i nabolaget
- c) Nær- og fjernvirkning – silhuettvirkning.
- d) Variasjon i omgivelsene – kontrast versus likhet
- e) Materialvalg
- f) Linjeføring horisontalt og vertikalt
- g) Volum og romlighet
- h) Tilgjengelighet og attraktivitet på gateplan – kriminalitetsforebyggende tiltak
- i) Kvartalets identitet og hva prosjektet tilfører eller endrer i sentrumsområdet.

Funksjonsblanding

Hovedprinsippet for funksjonsblandingen er publikumsrettede (handels-, service-, offentlige- og allmennyttige funksjoner) virksomheter på gateplan og boliger i de øverste etasjene.

Ved planlegging og tiltak i området skal vegfar og grønstruktur i størst mulig grad bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for tettstedets videre utvikling.

Gladbakkgutua

Gladbakkgutua er et viktig gateløp i sentrum. Gutua skal i videre planarbeid tilrettelegges for gående, slik at de får prioritet. Det bør i det videre planarbeid utredes mulighet for etablering av bredt fortau, private forhager, offentlige møteplasser og boligrettet handel og tjenesteyting. Det skal legges vekt på etablering av sosiale møteplasser.

Trondheimsvegen

I forbindelse med utarbeidelse av områderegeringsplan for Råholt sentrum, skal miljøgateprofil, samt trafiksikkerhetstiltak utredes. Det skal tilrettelegges for miljøgateprofil på strekningen Eidsvoll Amfi og Mostuekrysset.

Parkeringsanlegg

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal fortrinnsvis skje i nær tilknytning til hovedvegnettet og kollektivknutepunktet Eidsvoll Verk Stasjon.

§5.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

I områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmenntilgode formål (undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, samlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting).

§5.6 Næringsbebyggelse - Område #7 Dalkrysset

Området skal tilrettelegges for plasskrevende varehandel, som forretning med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre, elektro, hvitevarer, møbler, kjøkken og bad. Det tillates én dagligvareforretning integrert i samme bygning som en aktør for plasskrevende varehandel og et mindre spisested ala hurtigmat som vil kunne betjene ansatte og besøkende i handelsparken. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en handelsanalyse.

§5.7 GRAV OG URNELUND (pbl. § 11-7, pkt.1)

Områdene skal nyttes til grav og urnelund med nødvendige bygg og anlegg. Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal tas vare på.

§5.8 IDRETTSANLEGG (pbl. § 11-7, pkt. 1)

Nybygg (idrettshall/sportell/garderobebygg o.l.) innenfor områder avsatt til eksisterende idrettsformål må avklares gjennom reguleringsplan.

§5.9 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

Den endelige arealbruken fastsettes i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan for områdene.

For området **#4 Manerud** fastsettes endelig arealbruk i områdereguleringsplan.

Det tillates ikke etablert forretninger/næringsbebyggelse på området.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2)

§6.1 Områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal benyttes til de respektive underformål.

Ved regulering eller endring av veger/gater skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.

§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3)

§7.1 Grønnstruktur

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende reguleringsplaner.

Kommunen eller andre etter godkjenning fra kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, ballplass, toalettanlegg, kiosk, osv., dersom dette gagnar bruken av området i henhold til formålet.

Faste installasjoner må omsøkes og godkjennes av kommunen.

Viktig grønnstruktur, turdrag og forbindelseslinjer til større friluftsområder skal opprettholdes eventuelt forbedres, og sikres i påfølgende reguleringsplaner og byggesaker. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

§8. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)

§8.1 Bygninger og anlegg i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1)

Oppføring av bygninger og anlegg, herunder bolig, som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). Ved vurdering av hvorvidt tiltak inngår i LNF-kategorien vektlegges kriterier og intensjoner i Miljøverndepartementets veileder T-1443 «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss».

Bygging, samt fradeling/bortfesting av tomt for bolig- og ervervsbruk som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt.

På eksisterende bolig- og landbrukseiendommer innenfor LNF-områdene kan det etter søknad tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje eller oppføres erstatningsboliger. Nye boenheter tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnyttning for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 25 % BYA eller 500 m² BRA.

Erstatningsbolig må oppføres innen tre år. Dette gjelder også gjenoppbygging etter brann.

Ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting av tomter til fritidsbebyggelse.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal den tilpasses den eksisterende bebyggelsens karakter (stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m.) og de naturgitte omgivelsene (for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur), jfr. § 4.5 *Estetikk*.

For terrengarbeider gjelder begrensningene fastsatt i den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift, jfr. SAK10 §4-1 nr. 7 bokstav e nr. 7.

Jordlovens §§ 8, 8a, 9 og 12 (om driveplikt, omdisponering og deling) skal fortsatt gjelde i LNF-områder avsatt til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Skogbrukslovens § 11 som omhandler meldeplikt for hogst gjelder i hele kommunen.

BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

§9. Hensynssoner i kommunedelplanen (pbl. § 11-8)

§9.1 Flystøysoner (pbl. § 11-8 a)

Flystøysonene gjeldende fra 12.9.2012 er avgrenset på arealplankartet med skravur.

- Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende og/eller regulerte byggeområder innenfor flystøysonene skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne.
- Ved bygging av bygninger med støyfølsomme bruksformål skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne.

§9.2 Høyspentlinjer (pbl. § 11-8 bokstav a)

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltnivå varierer med spenningsnivå og strømstyrke. Skal det bygges nær høyspenningsanlegg bør det utføres beregninger av forventede magnetfeltnivå. «Nær høyspenningsanlegg» vil eksempelvis være 100 m avstand i forhold til ledning med 300 kilovolt og 20 m i forhold til spenningsnivå på 22 kilovolt.

§9.3 Kulturmiljø (pbl. § 11-8 bokstav c)

Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket, skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak. Følgende hensynssoner er tatt inn i planen:

#10 Råholt skog nord

#11 Råholt skog sør

#12 Berger

#13 Granhaug

#14 Berger

#15 Berger

#16 Toftner

§9.4 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl. § 11-8 bokstav b)

Sonen viser konsesjonsområder for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal nytt byggverk tilknyttes anlegget når oppvarmet bruksareal er over 300 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 300 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 300 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

§9.5 Hensynssone med krav om felles planlegging (pbl. § 18-8 bokstav e)

Krav om felles planlegging går ut på å se større områder under ett for en helhetlig utvikling av de aktuelle feltene. Det settes krav om at hele eller deler av de aktuelle utbyggingsområdene planlegges under ett. Dette avgjøres av kommunen. Det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle områdene. Kravet gjelder for følgende felter:

a) #5 Hoberg

b) #6 Saga/Lund

c) #8 Råholt gård

d) #9 Haugen/Kroken

§10. Områdebestemmelser i kommunedelplanen (pbl. § 11-9)

§10.1 Krav om områderegulering (pbl. § 12-2)

I følgende områder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i områdereguleringsplan. Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert veg:

- a) #1 Råholt sentrum**
- b) #3 Tyskerud/Bekkedal**
- c) #4 Manerud**
- d) #7 Dalkrysset**

§10.2 Bestemmelsesområde – Langsiktig grønn grense

Utenfor bestemmelsesområde for grønn grense tillates det ikke nedbygging av jordbruksarealer eller tiltak som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon eller tilrettelegging for friluftsliv.