

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER I TILKNYTNING TIL AREALDELEN

(Jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 annet ledd bokstav a-h)

§ 1 KRAV OM REGULERINGSPLAN.

I områder avsatt til planlagte utbyggingsformål kan arbeid og tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86A, 86B og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§ 2 FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING.

I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjoner herunder gang-/sykkelveger, skolekapasitet, barnehager m.v. er etablert.

Retningslinjer i tilknytning til § 2:

Utbygging av boligområder skal foregå på det tidspunkt og i den rekkefølge som fastsettes i boligprogram og utbyggingsavtaler. Innenfor boligområdene skal det finnes arealer der barn i ulike aldersgrupper, og i samhandling med voksne, kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider. Slike arealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

§ 3 AVKJØRSLER.

- A. Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler som vist på kommunedelplanens arealdel.
- B. I nye utbyggingsområder tillates det ikke oppført boliger/næringsbygg/offentlige bygg før det er ferdigstillet adkomst.

§ 4 BEBYGGELSEN.

Retningslinjer i tilknytning til § 4:

Ved utarbeidelse av regulerings- og/eller bebyggelsesplaner, samt ved behandling av byggemeldinger, skal planutvalget ivareta at dimensjon, form, fargesetting, materialbruk og detaljering er god i seg selv, og at ny bebyggelse styrker de positive miljøelementer på stedet. (Jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr.2) Det skal legges vekt på tilhørighet til eksisterende verdifullt miljø, eller forbedring der eksisterende miljø er av mindre verdifull karakter.

§ 5 KRAV TIL FELLES UTEAREALER.

I boligområder skal det avsettes felles utearealer for lek og opphold på min. 50m² pr. bolig. Av dette skal det innenfor en avstand på 50 til 100m fra hver bolig anlegges nærlekeplasser på min. 100m², og som kan betjene inntil 30 boliger. Det skal også avsettes sentralt utearealer med mulighet for ballek, sykling og aking på min. 2,5da for hver 200. bolig. Ved fortetting som omfatter 3 hus eller mer skal det avsettes uteareal på min. 50m² pr. bolig for lek og opphold. Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen, og de skal planlegges og ferdigstilles samtidig med den øvrige utbyggingen.

§ 6 BOLIGFORMÅL.

- A. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for boligområdene B7-B10 må følgende avklares: adkomst, forhold for gående og syklende, flomfare, grunnforhold og tilpasning til eventuell eksisterende bebyggelse. Som grunnlag for planlegging av de enkelte områdene må det gjennomføres landskapsanalyser. Boligområdet B1 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 35% i inntil 2 etasjer. Saker som omhandler endring av bygninger innefor området sendes fylkesmannen for uttalelse før eventuelle tillatelser gis. Retningslinjer i tilknytning til boligområdet B1:

Den gamle bebyggelse og de tilhørende bygningsmiljøer opprettholdes eksteriørmessig. Ny bebyggelse tilpasses disse forhold.

Boligområdet B2 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA 35 % i inntil 2 etasjer. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

Boligområdet B3 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 35 % i inntil 2 etasjer for tett/lav bebyggelse, %-BYA = 25 % i inntil 2 etasjer for frittliggende småhusbebyggelse.

Boligområdene B5 og B6 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 25 % i inntil 2 etasjer.

Boligområdene B7 er unntatt rettsvirkning.

B9 og B10 må på grunn av sin nærhet til stasjonen få en forholdsvis høy utnyttelsesgrad, som fastsettes endelig gjennom reguleringsplan.

- B. For de øvrige boligområdene innenfor planområdet skal utnyttelsesgrad avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, evt. bebyggelsesplaner.
- C. Ved bebyggelse skal den ubebygde delen av tomta være så stor og ha en slik utforming, at bebyggelsen får tilfredsstillende uteoppholdsplass, lysforhold og brannsikring. Jfr. kravene i plan- og bygningslovens § 69.

§ 7 SENTRUMSFØRMÅL OG NÆRINGSFORMÅL

Sentrumsområde S1: Nåværende bygninger og plasser bevares. Strandpromenade anlegges. Saker som omhandler endring av bygninger innenfor området sendes fylkesmannen for uttalelse før eventuelle tillatelser gis.

Sentrumsområde S2 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA 90% i inntil 3 etasjer samt innrykket 4. etasje eller loftsetasje.

Sentrumsområde S3: Tillatt bebygget areal fastlegges i bebyggelsesplanen.

Sentrumsområde S4 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 90% i inntil 3 etasjer.

Sentrumsområde S5 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 60% i inntil 3 etasjer.

Sentrumsområde S6 skal ha tillatt bebygget areal %-BYA = 60% i inntil 3 etasjer.

På sentrumsområde S7 tillates ikke etablert detaljhandel, kjøpesentra el. Eventuell ny bebyggelse tilpasses den eksisterende på en god måte. Det må utarbeides reguleringsplan og illustrasjoner av bebyggelse som viser hvordan nybygg forholder seg til eksisterende.

På området N1 tillates kontorer, miljøvennlig produksjon, servicevirksomheter og forretninger med stort arealbehov.

På området N2 tillates kontorer, næringsvirksomhet som ikke gir støy eller andre miljølempere for dagens og framtidens nærmiljø.

Kjøpesentra og større dagligvareforretninger tillates ikke etablert på noen av næringsområdene.

§ 8 PARKERING.

Det skal innenfor planområdet avsettes biloppstillingsplasser etter følgende normer:

Forretninger, 3 plasser pr. 100 m² gulvareal.

Detaljhandel og kontorbebyggelse, 1,5 plasser pr. 100 m² gulvareal.

Eneboliger, 2 plasser i garasje med snuplass på egen eiendom.

Tett/lav bebyggelse 3-5 roms leiligheter, 2 plasser pr. bolig hvorav 1 i garasje.

Tett/lav bebyggelse 1-2 roms leiligheter, 1,5 plasser hvorav en i garasje.

Parkering i områder for offentlig formål avklares gjennom behandling av regulerings- og/eller bebyggelsesplaner.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn. Der hvor forholdene ligger til rette for det bør det imidlertid legges opp til sambruk av parkeringsplasser. Ved krav om 10 plasser eller mer skal 5% av parkeringsplassene være reservert bevegelseshemmede. For frikjøpsordning av parkeringsplasser gjelder kommunens til en hver tid gjeldene parkeringsvedtekter.

§ 9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER. (LNF-OMRÅDER)

Retningslinjer i tilknytning til § 9:

- A. *Bygging, samt fradeling/bortfesting av tomt for bolig- og ervervsbruk som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt. Kårbolig til gårdsbruk samt tilbygg for generasjonsbolig kan likevel settes opp når de nødvendige lovbestemmelser er oppfylt. Fradeling eller bortfesting av tomt kan ikke skje for slik bebyggelse.*
- B. *Annen boligbygging kan ikke godkjennes uten at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra pkt.A i samsvar med plan- og bygningslovens § 7. Berørte sektormyndigheter skal gis mulighet til å uttale seg.*

§ 10 STØY

Retningslinjer i tilknytning til § 10:

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i områder som ligger i tilknytning til støykilder som veg og jernbane skal det dokumenteres at de støykrav som er satt for bebyggelse i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 oppfylles både for inne- og utendørs støyforhold.

§ 11 FRITIDSBEBYGGELSE.

Oppføring av fritidsbebyggelse er ikke tillatt innenfor planområdet.

§ 12 BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK LANGS VASSDRAG.

I LNF-området langs Vorma inntil 100m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved normal flomvannstand 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.

§ 13 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER.

GJELDENE KOMMUNEPLAN.

For planområdet gjelder denne kommunedelplanen foran kommuneplanen vedtatt av Eidsvoll kommunestyre 21.06.99.

GJELDENE REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER.

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner opprettholdes.