



## EIDSVOLL KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER for Trolldalen gnr. 13, bnr.23 m. fl.

#### *-Plan ID 023703900-*

- Planen er datert: 10.03.2004
- Bestemmelsene er datert: 10.03.2005, sist rev.: 25.05.2005
- Vedtatt av kommunestyret: 05.09.2005

#### Endring av plan

- Planen er datert: 29.01.2018
- Bestemmelsene er datert: 07.03.2018
- Vedtatt ved delegert myndighet: 16.04.2018

#### **FORMÅL**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

#### **§1. REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven § 12-5:

##### Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS12 (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS3 (1112)
- Lekeplass BLK1 – BLK5 (1610)
- Energianlegg BE1 – BE2 (1510)

##### Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg SKV1 – SKV9 (2011)
- Fortau SF1 – SF3 (2012)
- Gang- og sykkelveg SGS1 (2015)
- Gangveg/gangareal SGG1 (2016)
- Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)

##### Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Turdrag GTD1 – GTD4 (3030)
- Friområde GF1 – GF2 (3040)

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. plan og bygningsloven § 12-6:

- Frisiktsone, H140\_1-5
- Høyspenningsanlegg, H370\_1-2
- Krav vedrørende infrastruktur, H410\_1-4
- Sone med særskilt hensyn til kulturminner, H570\_1
- Sone båndlagt etter kulturminneloven, H730\_1

Området reguleres til følgende bestemmelsessoner iht. plan- og bygningsloven § 12-7

- Område med krav om ballslette

## §2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skole- og barnehagekapasitet, m.v. er etablert.
- 2.2 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale.
- 2.3 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet skal Styribakken breddeutvides til 5 meter asfaltert bredde og 0,5 m skulder på hver side. Det kan gis tillatelse til oppføring av inntil til sammen 30 boenheter innenfor planområdene for Trolldalen og Styriåsen før kravet om breddeutvidelse utløses.
- 2.4 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor områdene BFS5 – BFS12 og BKS1 – BKS3, med unntak av tomter som får opparbeidet atkomst fra SKV7, skal følgende være oppfylt:
- gang-/sykkelveg SGS1 mellom Styribakken og SKV1 langs fylkesveg 509 – Styrivegen opparbeides som vist i reguleringsplanen,
  - kryss mellom Styribakken og Styrivegen opparbeides med dråpeøy iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen,
  - kryss mellom Styrivegen og SKV1 opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen
- 2.5 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor området BFS1 – BFS6, med unntak av tomter som får opparbeidet atkomst fra SKV1 skal opphøyd gangfelt opparbeides ved kryss mellom SKV7 og Styribakken.
- 2.6 Avkjørslene fra Fv. 509 til gbnr. 11/61, 11/184 og 13/44 skal fjernes og eiendommene skal få anlagt avkjørsel fra adkomstveg iht. reguleringsplan før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger som skal ha adkomst via krysset mellom adkomstveg SKV1 og Fv. 509
- 2.7 Lekeplass f\_BLK1 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS7, BFS9, BFS10, vestre del av BFS11 (som har adkomst fra SKV3) og BFS12 tas i bruk.  
Lekeplass f\_BLK2 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS1, BFS4 - 5 tas i bruk.  
Lekeplass f\_BLK3 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS2 - 3 tas i bruk.  
Lekeplass f\_BLK4 skal være ferdig før boliger innenfor østre del av felt BFS11 som har adkomst fra SKV4 tas i bruk.  
Lekeplass f\_BLK5 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 BFS8 tas i bruk.
- Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen påfølgende 01.juni.
- 2.8 Turdrag GTD1 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS5 og BFS12 tas i bruk.  
Turdrag GTD2 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 – 7 tas i bruk.  
Turdrag GTD3 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 – 7 tas i bruk.  
Turdrag GTD4 skal være ferdig før boliger innenfor felt BKS2 – 3 tas i bruk.
- 2.9 Før igangsettingstillatelse gis skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen:
- Detaljplaner for tekniske anlegg som; vannledninger, ev. trykkøkningsstasjoner, overvann, avløpsledninger, pumpestasjoner
  - Detaljplaner for veger, ev. med fartsdempende tiltak innenfor de enkelte områdene,
  - Marksikringsplan som viser hvilke områder som kan benyttes til riggplasser og deponier.

Anleggene skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

### **§3. FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelse til bygging, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.
- 3.2 Garasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dog må mønehøyde ikke være mer enn 5m over sokkel. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5 m fra privat veg/felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> plassert minst 1,25 m fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel og minst 2 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg. Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot naboeiendom.
- 3.3 Uthus og lignende med mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
- 3.4 Før det kan gis rammetillatelse for utbygging i området, skal det foreligge en beregning av trafikkstøy fra tilliggende vegnett. Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T-1442 skal følges. Uteoppholdsareal på eneboligtomter skal ha støyverdier lavere enn L<sub>DEN</sub> 55dB, og der støyverdiene viser seg å være høyere må det på plass avbøtende tiltak. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- 3.5 Før det kan gis rammetillatelse for utbygging i området, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon og vurdering på grunnforholdene, herunder både lokalstabilitet og områdestabilitet (fare for kvikkleireskred).
- 3.6 Gjerder, støttemurer og andre bygningsmessige tiltak over 1 m høyde skal godkjennes av kommunen.
- 3.7 Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som etter kommunens skjønn er sjenerende for den offentlige/allmenne ferdsel.
- 3.8 Eksisterende vegetasjon og spesielt større enkelttrær innenfor området, skal tas vare på så langt det er mulig.
- 3.9 Avkjørsel for den enkelte tomt skal være til den veg som er vist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- 3.10 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

### **§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

#### **§4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS12**

- 4.1.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, som eneboliger eller tomannsboliger.
- 4.1.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %, inkl. garasje og medregnet parkeringsplass.
- 4.1.3 Bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde på 9 meter og med gesimshøyde på 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.1.4 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje og snuplass på egen tomt.

4.1.5 Kun én avkjørsel kan benyttes til hver tomt.

To tomter innenfor område BFS6 og to tomter innenfor område BFS5, er på plankartet vist med alternative muligheter for avkjørsel, ved at de er angitt med piler til 2 veger. Dette for å oppnå fleksibilitet ved en etappevis utbygging av området.

#### **§4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS3**

4.2.1 I områdene BKS1 – BKS3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, som for eksempel rekkehus, kjedehus, lavblokk eller lignende.

4.2.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 35 %, inkl. garasje/carport. (Jfr. teknisk forskrift §§ 3-4).

4.2.3 Bebyggelsen kan oppføres med en byggehøyde på 9 meter og med gesimshøyde på 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.2.4 Søknad om tillatelse til tiltak, skal i tillegg til generelle krav i plan- og bygningsloven inneholde utomhusplan i målestokk min. 1:500 for det enkelte delområde.

Denne skal fastlegge følgende:

- bebyggelsens plassering, høyde, takvinkel
- avkjørsel med internt vegnett
- adkomst til bygningene
- areal for garasjer/parkering og organiseringen av dette
- inndeling i eventuelle tomteparseller og adkomst til bebyggelsen
- utforming av uteområder
- evt. gjerder og skjermvegger
- støyskjermingstiltak
- terrengmessig behandling med høydeangivelser
- lekeplasser og grøntareal
- opplegg for renovasjon, hvor det bør etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- frisktsoner mot offentlig trafikkområder.

Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det utarbeides detaljerte utomhusplaner for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av det aktuelle tiltaket/byggetrinn. I tillegg skal det innsendes en overordnet utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for hele feltet. Utbygging kan ikke igangsettes før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

4.2.5 Det skal innenfor hvert enkelt delområde avsettes arealer, slik at hver bolig innenfor en avstand på ca. 50 m, har tilgang på et fellesområde på min. 100 m<sup>2</sup> for lek og opphold.

4.2.6 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For 2roms leiligheter er kravet 1,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport. Garasjene/carportene kan oppføres frittliggende, knyttet til boligen, eller i fellesanlegg.

#### **§ 4.3 Energianlegg BE1 – BE2**

Innenfor arealene tillates oppført nødvendig nettstasjon for strømforsyning. Nettstasjon skal plasseres minimum 10 m fra boligbebyggelse grunnet hensynet til støy, samt 5 meter fra brennbart materiale.

Dersom det viser seg hensiktsmessig eller nødvendig å justere på plasseringen av nettstasjon eller å forskyve reguleringsformålet, kan dette tillates uten krav til endring av reguleringsplan.

#### **§ 4.4 Lekeplasser BLK1 – BLK5**

Lekeplasser skal opparbeides som angitt i reguleringsplankartet. Lekearealene skal sikres mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet, og skal tilrettelegges som felles lekeområder, noe som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasse i hht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det skal innenfor området BLK1 også opparbeides ei ballslette.

Øvrige arealer skal istandsettes og skjøttes på en parkmessig måte. Eksisterende vegetasjon og spesielt enkelttrær skal tas vare på, og ev. nye plantes inn. Bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder tillates anlagt etter godkjennelse av kommunen.

## **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

### **§5.1 Kjøreveger SKV1, SKV5, SKV7 og SKV8**

Vegene er regulert til offentlige kjøreveger, og skal opparbeides i henhold til regulert areal.

Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som er vist tilknyttet disse vegene med piler på plankartet (anbefalt avkjørsel).

Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

### **§5.2 Kjøreveger SKV2, SKV3, SKV4, SKV6 og SKV9**

Vegene er regulert til private kjøreveger, og skal opparbeides i henhold til regulert areal.

Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som er vist tilknyttet disse vegene med piler på plankartet (anbefalt avkjørsel).

Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

### **§5.3 Fortau SF1 – SF4**

Fortau skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

### **§5.4 Gan- og sykkelveg SGS1-2**

Gan- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

### **§5.5 Gangveg/gangareal SGG1**

Gangvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

## **§6. GRØNNSTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

### **§6.1 Turdrag GTD1 – GTD4**

Områdene skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor planområdet og fungere som stiforbindelser mellom de ulike delområdene, fellesarealer, internt vegnett og til aktuelle målpunkter utenfor området.

Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

### **§6.2 Friområde GF1-2**

Området skal ivaretas som grøntområde og være tilgjengelig for allmennheten til friluftaktiviteter og lek.

Det er innenfor området ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med området funksjon som friluftsområde. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

Det kan innenfor begrensede deler av området tillates etablert tekniske anlegg for å løse nødvendig teknisk infrastruktur. Dette skal redegjøres for og avklares i fbm. utarbeidelse av tekniske planer for området. Aktuelt areal skal istandsettes på en slik måte at området funksjon som friluftsområde ivaretas.

Kantvegetasjon i en avstand av 6 meter fra vassdrag skal ivaretas. Dersom kantvegetasjon midlertidig fjernes eller ødelegges ved for eksempel anleggsarbeider, skal kantvegetasjon reetableres så snart årstiden tillater det.

## **§7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN** (pbl. § 12-6)

### **§7.1 Frisiktsone H140\_1-5**

Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplankartet.

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

### **§7.2 Høyspentanlegg H370\_1-2**

Det er innenfor fareområdene ikke tillatt å føre opp bygninger av noe slag eller på annen måte opparbeide arealene for lek og lignende.

### **§7.3 Krav vedrørende infrastruktur H410\_1-4**

Området skal benyttes til VA-anlegg. Innenfor området er det ikke tillatt med oppføring av byggverk.

### **§7.4 Sone med særskilt hensyn til kulturminner H570\_1**

I området ligger det et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø rundt kulturminnet. Alle tiltak innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten hos Akershus Fylkeskommune for godkjenning. Det er ikke tillatt å dumpe eller lagres masser midlertidig innenfor hensynssonen. Det tillates ikke kjøring med anleggsmaskiner innenfor hensynssonen.

### **§7.5 Sone båndlagt etter kulturminneloven, H730\_1**

I området er det funnet et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug. Gravhaugen er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Her er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet for å skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten hos Akershus Fylkeskommune for godkjenning.

## **§ 8. BESTEMMELSESSONER I REGULERINGSPLAN** (pbl. § 12-7)

### **§8.1 Område hvor det kreves ballslette**

Innenfor området skal det opparbeides en ballslette.