



## EIDSVOLL KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

#### **KASTELLÅSEN DEL AV GNR 11 BNR 1 M. FL.**

- Planen er datert: 06.03.2001, sist rev.: 13.07.2001
  - Bestemmelsene er datert: 27.07.1997, sist rev.: 15.06.2007
  - Vedtatt i Kommunestyret: 21.06.1999
- Bebyggelsesplan for Kastellåsen K1-K3
- Planen er datert: 06.03.2001, sist rev.: 15.06.2007
  - Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: 16.08.2001

#### I. Formål:

- Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.  
I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - byggeområde for boliger
  - offentlige trafikkområder
  - offentlige friområder
  - fellesområder (felles avkjørsler, leke og grøntområder)
- Bebyggelsens art og karakter skal bestemmes gjennom utbyggingsplan for første utbyggingsetappe og bebyggelsesplaner for de øvrige etapper. planene skal være godkjent av planutvalget før søknad om byggetillatelse kan behandles.
- Utbyggingsplanen/ bebyggelsesplanene skal vise terrengbehandling, herunder eksisterende og framtidig terreng og eksisterende vegetasjon som skal bevares. Planene skal videre vise tomteinndeling, byggegrenser, husplassering, garasjer, biloppstillingsplasser, lekeområder, avkjørsler, vegger, stier og trafokiosker.

#### II. Byggeområde for boliger:

- Byggeområde K1, K2, K3, K5 og K6 skal utbygges med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. På byggeområde K4 tillates tett/lav småhusbebyggelse maksimum 2 etasjer + loft innredet til boligformål. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=25% av netto tomt i byggeområdene K1, K2, delområde B4 (jfr. bebyggelsesplan for Kastellåsen K1 - K3) i K3, K5 og K6. For delområde B2 i K3 og K4 tillates maksimum BYA=30 %.
- Maksimal tillatt gesimshøyde = 6 m og maksimal tillatt mønehøyde = 10m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr boenhet inkludert garasje.
- Planutvalget kan godkjenne at garasjer plasseres inntil 2 m fra regulert offentlig veg eller felles adkomst såfremt garasjeporten ikke vender mot vegareal. Garasjer kan plasseres i nabogrense, men takutspring må ikke ligge over nabogrense.
- Før byggeområde K1, K2, K3 og K4 utbygges skal kraftledning fjernes.
- Ved byggemelding skal det sendes inn kotert situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje, biloppstilling, ledningsanlegg og hvorledes tomten tenkes planert med skråninger og støttemurer påført.

#### III. Offentlige trafikkområde

- I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger og fortau.
- Før bygging av veganlegg igangsettes, skal det foreligge godkjent teknisk plan som bl.a. viser vegstigning og tilhørende skjæringer fylling

#### IV. Offentlige friområder:

- a) I offentlige friområder er det tillatt etter godkjenning fra Eidsvoll kommune, å fremføre sti og turveger, og å foreta skjøtsel som fremmer området bruk som friområde.

#### V. Fellesområder:

- a) Felles avkjørsler og felles leke- og oppholdsarealer skal detaljplanlegges ved utarbeidelse av utbyggingsplan/bebyggelsesplan for bygge område K1, K2 og K3 og K4
- b) Fellesområde Fe5 er felles for K1, K2 og K3, fellesområde Fe4 er felles for K4 og skal opparbeides som lekeplass for disse områdene. Fellesområdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

#### VI. Fellesbestemmelser:

- a) Planutvalget skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer og uthus.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med godkjent plan og utbyggingsavtale.
- c) Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- d) Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.



# Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser  
og  
retningslinjer



*Foto: Bane NOR*

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

## Innhold

|      |                                                                                                     |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| §1.  | Formål .....                                                                                        | 3  |
| §2.  | Rettsvirkning (PBL § 1-5) .....                                                                     | 3  |
| §3.  | Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1) .....                                                         | 3  |
| §4.  | Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5) .....                                      | 4  |
| §5.  | Detaljeringsgrad i reguleringsplaner .....                                                          | 4  |
| §6.  | Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2) .....                                                          | 4  |
| §7.  | Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6) .....                                        | 4  |
| §8.  | Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger .....                                       | 5  |
| §9.  | Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 nr. 5-6) .....    | 5  |
| §10. | Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6) .....                                                                   | 5  |
| §11. | Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5) .....                                            | 5  |
| §12. | Grønn mobilitet .....                                                                               | 6  |
| §13. | Parkering (PBL § 11-9 nr. 5) .....                                                                  | 7  |
| §14. | LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5) .....                                             | 8  |
| §15. | Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2) .....                                      | 9  |
| §16. | Bestemmelsesområde – grønn grense .....                                                             | 9  |
| §17. | Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6) .....                                           | 9  |
| §18. | Sol-/skyggeberegninger .....                                                                        | 9  |
| §19. | Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5) .....                                                       | 9  |
| §20. | Folkehelse .....                                                                                    | 9  |
| §21. | Støy .....                                                                                          | 9  |
| §22. | Kraftledninger .....                                                                                | 10 |
| §23. | Overvann (PBL § 11-9 nr. 3) .....                                                                   | 10 |
| §24. | Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4) .....                                                                | 10 |
| §25. | Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5) .....                                                           | 10 |
| §26. | Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7) .....                                              | 10 |
| §27. | Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6) .....                                                              | 11 |
| §28. | Kombinert bebyggelse- og anleggsformål .....                                                        | 11 |
| §29. | Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (sikringssone, PBL § 11-8 a) .....                               | 11 |
| §30. | 200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a) .....                                                   | 11 |
| §31. | Flomaktsomhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a) .....                                         | 11 |
| §32. | Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a) .....                                        | 12 |
| §33. | Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringssone, PBL § 11-8 a) .....        | 12 |
| §34. | Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a) .....                                              | 12 |
| §35. | Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a) .....                                        | 12 |
| §36. | Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a) .....                                            | 12 |
| §37. | Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b) ..... | 13 |
| §38. | Bevaring kulturmiljø (H570) (soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c) .....                          | 13 |
| §39. | Arkeologiske kulturminner (H730) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d) .....                         | 13 |
| §40. | Landskapsvern og naturreservater (H720) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d) .....                  | 13 |



# Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

## Bestemmelser og retningslinjer

### §1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

### §2. Rettsvirkning (PBL § 1-5)

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

*Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

### §3. Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1)

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

- 1. Oppføring av ny bebyggelse (PBL § 20-1 a)**
  - a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredd, jf. § 15
  - b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredd. % BYA=30 %
  - c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredd
  - d. VA-ledninger, minirensanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
  - e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
  - f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m<sup>2</sup>-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %
- 2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse (PBL § 20-1 d)**
  - a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
  - b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
  - c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m<sup>2</sup>
- 3. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i eksisterende bolig (PBL § 20-1 g)**
  - a. Sammenføring av flere boenheter i en boligenhet
  - b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
  - c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup>-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. **Vesentlig terrenginngrep** (PBL § 20-1 k)
  - a. Mindre uttak og oppfyllinger av masser i LNF-områder, jf. § 14d
5. **Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass** (PBL § 20-1 l)
  - a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørslar fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafiksikkerhet
6. **Opprettelse av ny grunneiendom** (PBL § 20-1 m)
  - a. Fradeling eller sammenføring av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
  - b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
  - c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

#### **Retningslinjer:**

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

#### **§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse** (PBL § 11-9 nr. 5)

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnytting: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

#### **§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner**

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

#### **§6. Utbyggingsavtaler** (PBL § 11-9 nr. 2)

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

#### **§7. Teknisk infrastruktur** (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjørevege herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

### §8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

### §9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 nr. 5-6)

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

### §10. Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

### §11. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

| Boligtype                      | Privat uteoppholdsareal pr. boenhet | Felles uteoppholdsareal pr. boenhet |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Enebolig                       | 300 m <sup>2</sup>                  | -                                   |
| Sekundærleilighet til enebolig | 50 m <sup>2</sup>                   | -                                   |
| Tomannsbolig                   | 200 m <sup>2</sup>                  | -                                   |
| Rekke-/kjedehus                | 75 m <sup>2</sup>                   | -                                   |
| Lavblokk                       | 7 m <sup>2</sup>                    | 50 m <sup>2</sup>                   |
| Høyblokk                       | 7 m <sup>2</sup>                    | 40 m <sup>2</sup>                   |







### §13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Parkeringsnorm

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

| Arealformål                      | Grunnlag                   | Antall biloppstillingsplasser                                                                                        |          | Antall sykkelplasser        |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
|                                  |                            | Minimum                                                                                                              | Maksimum | Minimum                     |
| Enebolig/<br>tomannsbolig        | Pr. boenhet                | 1                                                                                                                    | 2        | 2                           |
| Sekundærbolig i<br>enebolig      | Pr. boenhet                | 1                                                                                                                    | 1        | 1                           |
| Rekkehus<br>/kjedehus            | Pr. boenhet                | 0,75                                                                                                                 | 1,5      | 2                           |
| Leiligheter<br>(blokkbebyggelse) | Pr. boenhet                | 0,5                                                                                                                  | 1,25     | 1                           |
| Omsorgsbolig                     | Pr. boenhet                | 0,25                                                                                                                 | 1        | 1                           |
| Forretning,<br>detaljhandel      | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | 0,5                                                                                                                  | 1,5      | 2                           |
| Forretning,<br>plasskrevende     | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | 1,25                                                                                                                 | 2        | 0,3                         |
| Kjøpesenter                      | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | 0,5                                                                                                                  | 1,5      | 1                           |
| Kontor                           | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | 0,5                                                                                                                  | 2        | 0,25                        |
| Barnehage                        | Pr. årsverk                | 0,5                                                                                                                  | 1        | 1                           |
|                                  | Pr. barn                   | <i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i>   |          | -                           |
| Grunnskole                       | Pr. årsverk                | 0,5                                                                                                                  | 0,75     | 0,3                         |
|                                  | Pr. elev                   | <i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan</i> |          | 0,5                         |
| Videregående<br>skole            | Pr. årsverk                | 0,4                                                                                                                  | 0,75     | 0,3                         |
|                                  | Pr. elev                   | -                                                                                                                    | 0,1      | 0,3 sykkel<br>0,15 moped/MC |

#### b) Krav til særskilt tilrettelegging:

- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger 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 bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

#### §14. LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)

##### a) Overordnet formål

I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsmål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinnteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

##### b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

*Veiledende bestemmelse:* Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder H-2401 - Garden som ressurs.

##### c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

##### Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m<sup>2</sup>-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA

##### d) Oppfylling og uttak av masser

Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

##### Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m<sup>3</sup>
  - Skal være rene masser, ikke inerte og forurensede masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m<sup>3</sup>
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

### §15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredt i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnytting % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

### §16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

### §17. Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

### §18. Sol-/skyggeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skyggeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

#### Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

### §19. 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 ivarettatt i reguleringsplan.

### §20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

### §21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

## §22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnettet for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4  $\mu\text{T}$  (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

## §23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

## §24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

## §25. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattetid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m<sup>2</sup> (candela/m<sup>2</sup>)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykning av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

## §26. Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7)

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt takteking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

## **§27. Grønnstruktur** (PBL § 11-9 nr. 6)

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

## **§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål**

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

# *Bestemmelser til hensynssoner*

## **§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110)** (Sikringssone, PBL § 11-8 a)

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

## **§30. 200-årsflom (H320)** (faresone, PBL § 11-8 a)

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

## **§31. Flomaktsomhetsområder (H320)** (faresone, PBL § 11-8 a)

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

*Veiledende bestemmelse:* NVEs retningslinjer 2/2011” Flaum og skredfare i arealplanar” eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

### §32. Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a)

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.

### §33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringssone, PBL § 11-8 a)

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

### §34. Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

#### Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

#### Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

### §35. Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

#### Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarende 75 dB. Sonen ligger i et ubebyggt LNF-område, og kan ikke bebygges.

#### Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarende 65 dB. Sonen ligger i et ubebyggt LNF-område, og kan ikke bebygges.

### §36. Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a)

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømovertføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

### **§37. Konesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>. Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>.

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

### **§38. Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

### **§39. Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

### **§40. Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (<https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423>)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628>)
- Frilset naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623>)
- Hatteråsen naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644>)
- Leirfalla naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066>)
- Stubberud naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636>)
- Tretjernmyra naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780>)
- Svenstadlia naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947>)





Eidsvoll kommune

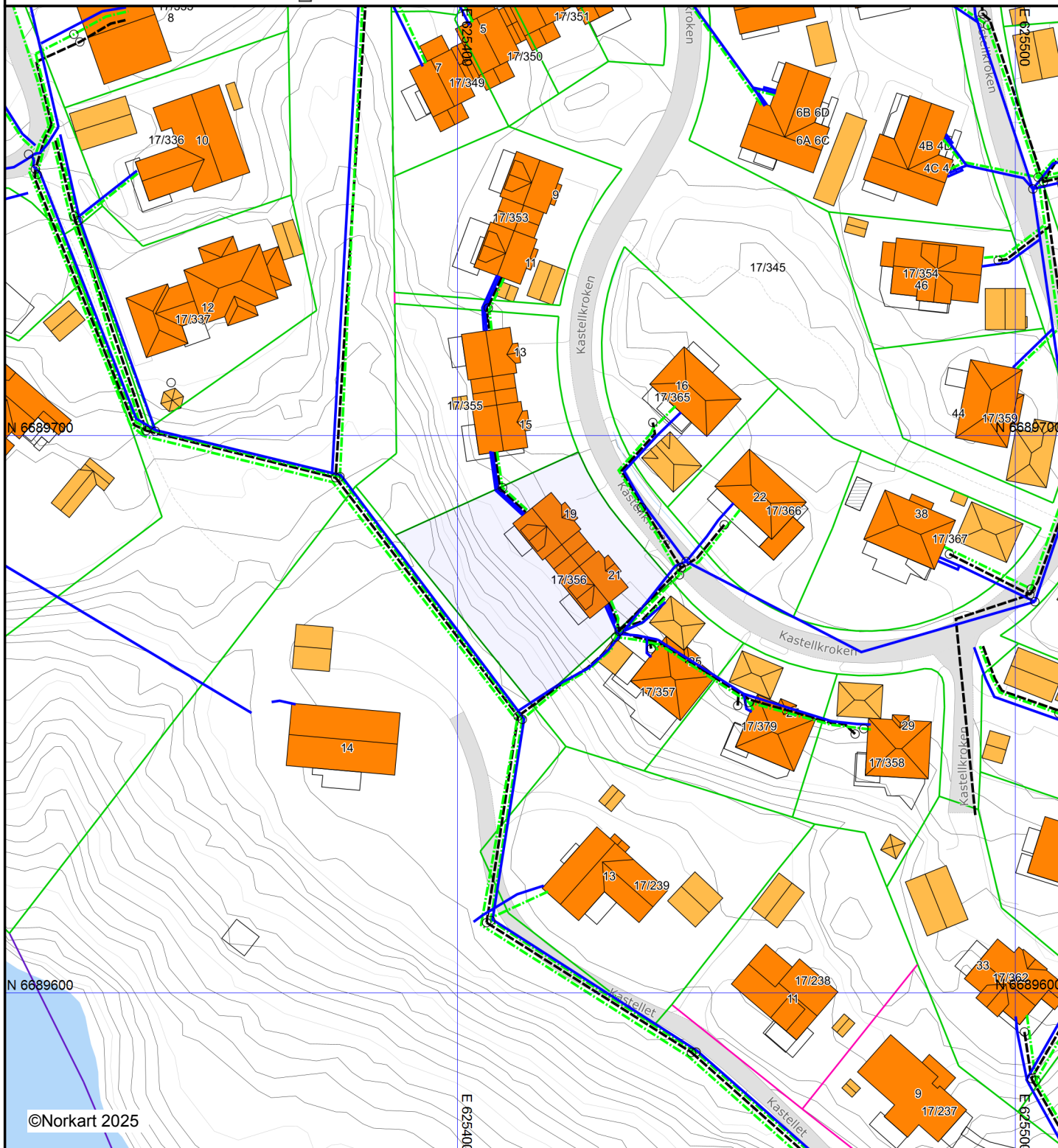
# Grunnkart

Eiendom: 17/356/0/2  
Adresse: Kastellkroken 21  
Dato: 20.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                                               |                                                |                         |                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm        | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet                 | Hjelpelinje punkt feste | Vannledning          |
| Overvannsledning                              | Kum                                            | Hydrant                 | Spillvannsledning    |
| Avløp felles                                  | Sluk                                           |                         |                      |



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



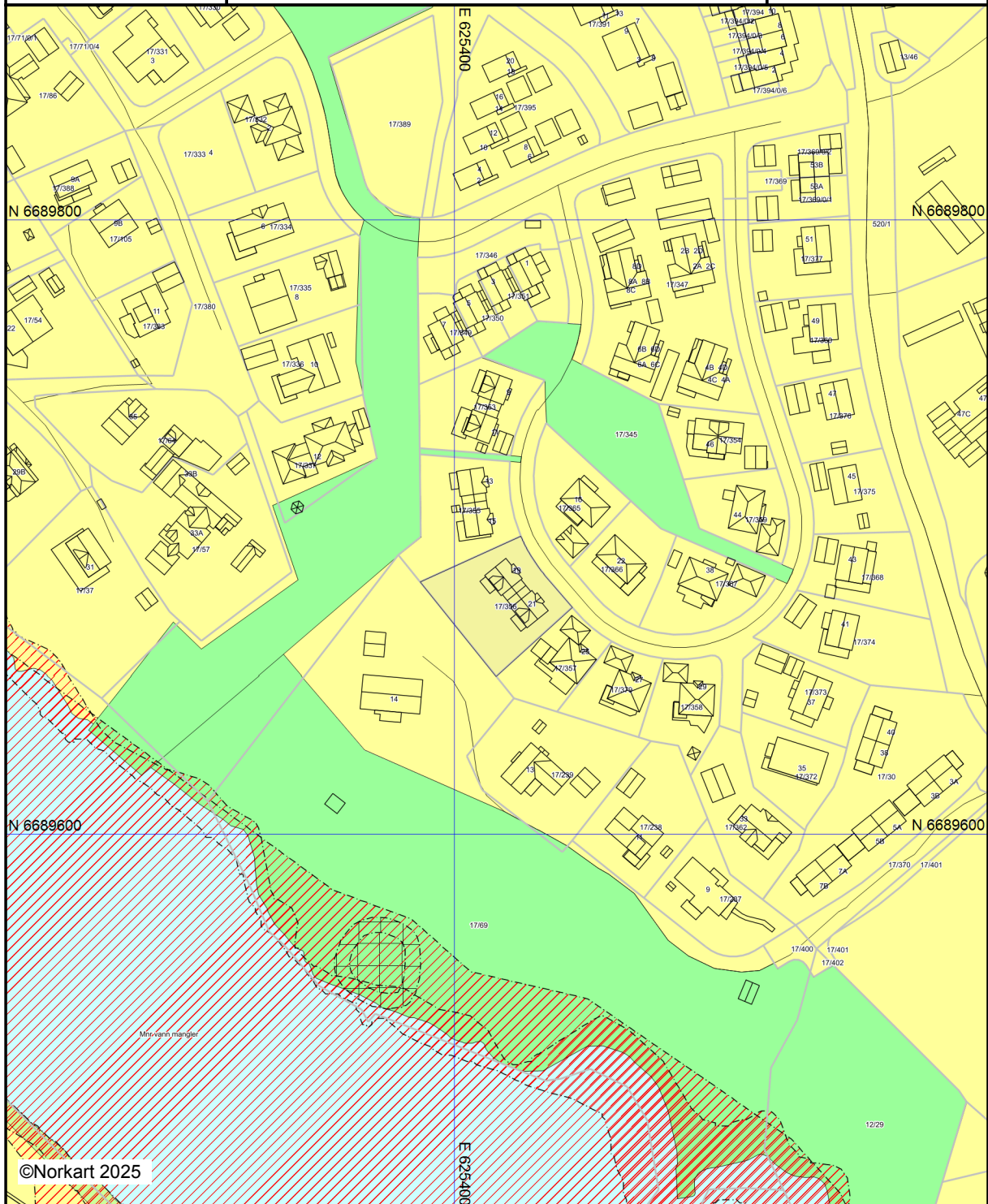
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 17/356/0/2  
Adresse: Kastellkroken 21  
Utskriftsdato: 20.10.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

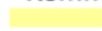


©Norkart 2025

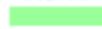
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

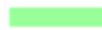
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

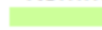
 Boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

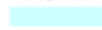
 Grønnstruktur - nåværende

 Friområde - nåværende

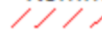
### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

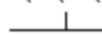
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

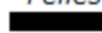
### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 3240 17/356 |                 |   |
| Utskriftsdato | 20.10.2025  | Antall datasett | 4 |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                       |                    |                  |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 17, Bruksnr 356, Seksjonsnr 2 | <b>Kommune:</b>    | 3240 Eidsvoll    |
| <b>Adresse:</b>        |                                       | <b>Grunnkrets:</b> | 405 Gruemyra     |
| Veiadresse:            | Kastellkroken 21, gatenr 10183        | <b>Valgkrets:</b>  | 4 Vilberg        |
| (fra bruksenhet)       | 2080 Eidsvoll                         | <b>Kirkesogn:</b>  | 2070301 Eidsvoll |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                            | <b>Tettsted:</b>   | 673 Eidsvoll     |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 21.02.2008        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 1/2         |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 1 144,8 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle         | Fødsels-/Org.nr. | Eier                                                    | Andel | Type           |
|---------------|------------------|---------------------------------------------------------|-------|----------------|
| Hjemmelshaver | 080368           | Løntjern Liv-Torhild<br>Kastellkroken 21, 2080 Eidsvoll | 1/1   | Bosatt i Norge |

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 3240/17/356      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker     | 3240/17/356/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3240/17/356/0/2  | 0,0                 |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 3240/17/356      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker     | 3240/17/356/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker     | 3240/17/356/0/2  | 0,0                 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 21.02.2008 | Avgiver      | 3240/17/356      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 3240/17/356/0/2  | 0,0                 |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse          | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Kastellkroken 21 | Bolig | 176,0 | Kjøkken     | 5          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |       |                    |            |
|-----------------|--------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig        | Bebygd areal: | 94,8  | Rammetillatelse:   | 22.01.2008 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig:    | 176,0 | Igangset.till.:    | 22.01.2008 |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      | 05.08.2011 |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   | 176,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |              |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 23169983     |               |       | Antall etasjer:    | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 70,0  |       | 70,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 72,0  |       | 72,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 34,0  |       | 34,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Ombygging****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse          | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Kastellkroken 21 | Bolig |     |             |            | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                      |                         |               |     |                    |            |
|----------------------|-------------------------|---------------|-----|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:       | Bolig                   | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:   | 30.06.2025 |
| Bygningsstatus:      | Igangsettingstillatelse | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:    | 30.06.2025 |
| Energikilde:         |                         | BRA annet:    |     | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:          |                         | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:               |                         | Har heis:     | Nei | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:       |                         |               |     | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr / løpenr: | 23169983 / 1            |               |     | Antall etasjer:    | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       |       |        |      |       |       |        |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle        | Navn                 | Fødselsnr. / Org.nr. |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Tiltakshaver | Løntjern Liv-Torhild | 080368               |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

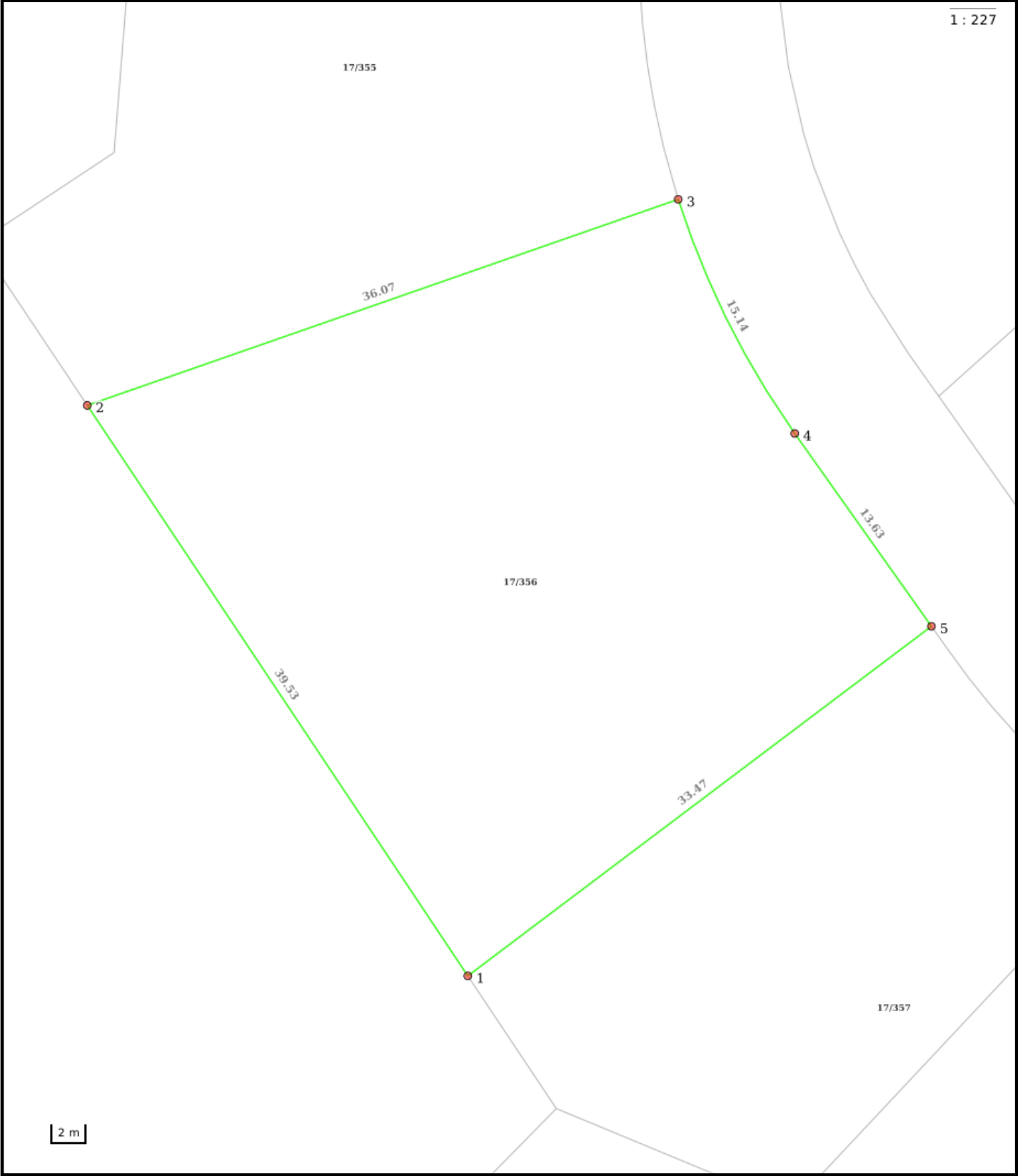
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                 |
| △ Sefrak kulturminne                                                                            |
| <small>se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                  |
| △ Sefrak kulturminne                                                             |
| se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 1 144,80m<sup>2</sup>                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                           | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 689 651,37 | 625 413,64 | 39,53m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 9           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 689 682,13 | 625 388,81 | 36,07m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 9           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 689 697,06 | 625 421,65 | 15,14m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 9           | -49,00 | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 689 684,23 | 625 429,57 | 13,63m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 9           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 6 689 673,87 | 625 438,42 | 33,47m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 9           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

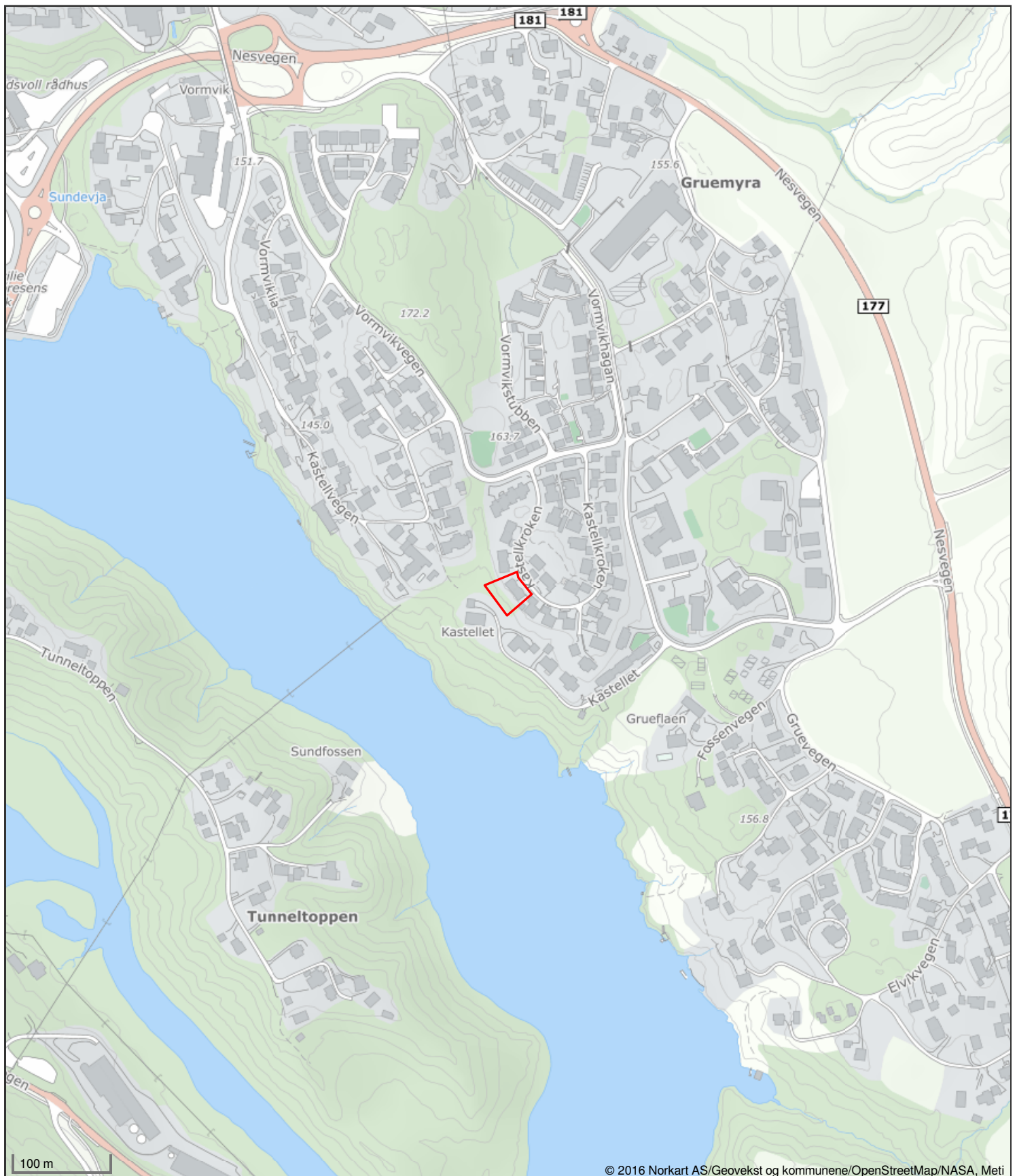
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



# Oversiktskart for eiendom 3240 - 17/356//





# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 20.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3240                            | <b>Gårdsnr.</b> | 17 | <b>Bruksnr.</b> | 356 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Kastellkroken 21, 2080 EIDSVOLL |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                               |                            |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 0237202001                                                                                                                                                                                    |                            |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel for 2021-2031                                                                                                                                                         |                            |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                       |                            |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                     |                            |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.04.2021                                                                                                                                                                                    |                            |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a> |                            |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                               | 1 144 m <sup>2</sup>       |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                              | Boligbebyggelse, Nåværende |  |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                             | a_B                        |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

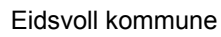
|             |                   |
|-------------|-------------------|
| <b>Id</b>   | 023712401         |
| <b>Navn</b> | Kastellåsen K1-K3 |

|                       |                                                                                                                                           |                      |  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Plantype</b>       | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan                                                                                                     |                      |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                 |                      |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.08.2001                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/418/023712400.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/418/023712400.pdf</a> |                      |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                           | 1 145 m <sup>2</sup> |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                             | Boliger              |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                           | B6                   |  |

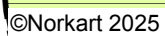
## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eiendom: 17/356/0/2  
Adresse: Kastellkroken 21  
Utskriftsdato: 20.10.2025  
Målestokk: 1:1000



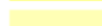
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse

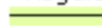
### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

-  Annetfriområde

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Friluftsområde (på land)

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



