Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00112220	27.11.2025	20251439

Ident
1963/4723/10

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stempelmerker kr. 480,-.

Festekontrakt.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 4723/63 A95

Undertegnede Edgar Wilberg, som eier Vilberg, gnr. 17, bnr. 1 i Eidsvoll, bortfester herved til A/L Vilberg borettslag, parsellene nr. 15, 16, 18, 19, 2o, 21 og 22. Ved senere kart og oppmålingsforretning har parsellene fått følgende bnr.:

Gnr. 17, bnr. 174, omfattende parsellene 2o, 21 og 22.
Gnr. 17, bnr. 175, omfattende parsellene 15, 16, 18 og 19.

Med hensyn til parsellenes beliggenhet, vises til reguleringskart, utarbeidet av Eidsvoll kommune, dat. 17.1o.55. Parsellnumerene refererer seg til det eksemplar av kartet som beror på o.r.sakfører Søren Bergers kontor.

Festevilkårene er disse:

1.

Festetiden er 99 år, regnet fra 1. januar 1962.

2.

Festesummen er kr. 5oo.- femhundre kroner- pr.parsell som betales ved nærværende kontrakts underskrift.

Festeavgiften er kr. 25o.- tohundreogfemti kroner- årlig pr.parsell og betales ukrevet til Eidsvoll Sparebank hver 14.oktober, 1. gang 14.oktober 1962. Fra forfall svares 4 % årlig rente.

Foranstående festesum og festeavgift er godkjent av prisnemnda.
Er noen festetermin ikke betalt innen 3 måneder fra forfall, har grunneieren rett til å heve festekontrakten og forlange den avlest.
Avgiften reguleres hvert 1o.år i forhold til den til enhver tid gjeldende indeks. Eventuell endring i pristaksten godkjennes av begge parter.

3.

Festeretten etter denne kontrakt kan overdras.

4.

Festeren plikter å sette opp og holde ved like gjerde rundt parsellene. Handel må ikke drives på eiendommen.

5.

Kommunal vannledning befinner seg i parsellenes umiddelbare nærhet.
Festeren besørger selv og uten utgift for grunneieren, legging av kloakk fra parsellene og ned til den kommunale hovedkloakk, som går fra Vilbergsmia og ut i Vorma.

Festeren må betale sin andel av de veier som parsellene sogner

til, i henhold til forannevnte reguleringskart.

6.

For festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1.prioritets panterett i festeretten, de bygninger som er oppført eller oppføres på eiendommen, og i branntilfelle i assuranse-summen.
Grunneieren viker prioritet med sin panterett til fordel for lån som festeren måtte oppta i Eidsvoll Sparebank eller i offentlige låneinstitusjoner som krever slik prioritetsvikelse for ytelse av lån.

7.

Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen etter gjeldende lov til enhver tid.

8.

Grunneieren er uten ansvar for endringer i den kommunale reguleringsplan.

9.

Parsellene garanteres fri for pengeheftelser.

1o.

Ethvert tvistespørsmål vedr. denne kontrakt, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner 1 medlem av nemnda og sorenskriveren i Eidsvoll det 3. medlem.

11.

Festeren betaler alle utgifter som knytter seg til denne kontrakt.

Eidsvoll, den 1o.5. 1962.

A/L Vilberg borettslag.

Som eier: Som fester:

E. Wilberg (sign.) Øyvind Dokken (sign.) Odd Bratvold (sign.)
Ingmann Utheim (sign.)

Det bevitnes herved at Edgar Wilberg i mitt påsyn egenhendig har undertegnet ovenstående festekontrakt og at han er over 21 år.

Eidsvoll, den 1o.5. 1962.

Søren Berger (sign.)
o.r.sakf.

V/7

Allonge til Festekontrakt av 1o/5-62 mellom Edgar Wilberg og A/L Vilberg Borettslag om feste av tomtene nr. 15,16,18,19,2o, 21 og 22 av gnr. 17, bnr. 1 i Eidsvoll.

Etter krav fra Den Norske Stats Husbank er partene blitt enige om å tilføye følgende tilleggsbestemmelser i ovennevnte kontrakt og la disse tinglyse:

"Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på tomta skal:

Festekontrakten ikke kunne utløpe.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

5. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

6. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelig vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn."

Eidsvoll, 3/11 1962.

Øyvind Dokken (sign.) Ingmann Utheim (sign.) Odd Bratvold (sign.)
E. Wilberg (sign.)

Det bekreftes at Edgar Wilberg og styremedlemmene i A/L Vilberg Borettslag:

,egenhendig

har undertegnet ovenstående tilleggsbestemmelser og at de er over 21 år.

Eidsvoll, 3/11 1962.

Søren Berger (sign.)

(Stempel)
Søren Berger
O.r.sakfører
Eidsvoll

Dbnr. 5029/65-5/11.

Erklæring. Undertegnede, Edgar Wiberg, samtykker herved i at det i festekontrakt med Wiberg Borettslag, tgl. 14.12.1963, gjøres følgende endring i pkt. 2:

Avgiften reguleres hvert 10. år i forhold til den til enhver tid gjeldende konsumprisindeks. Eidsvoll, den 22.10.1965.

E. Wiberg (s)

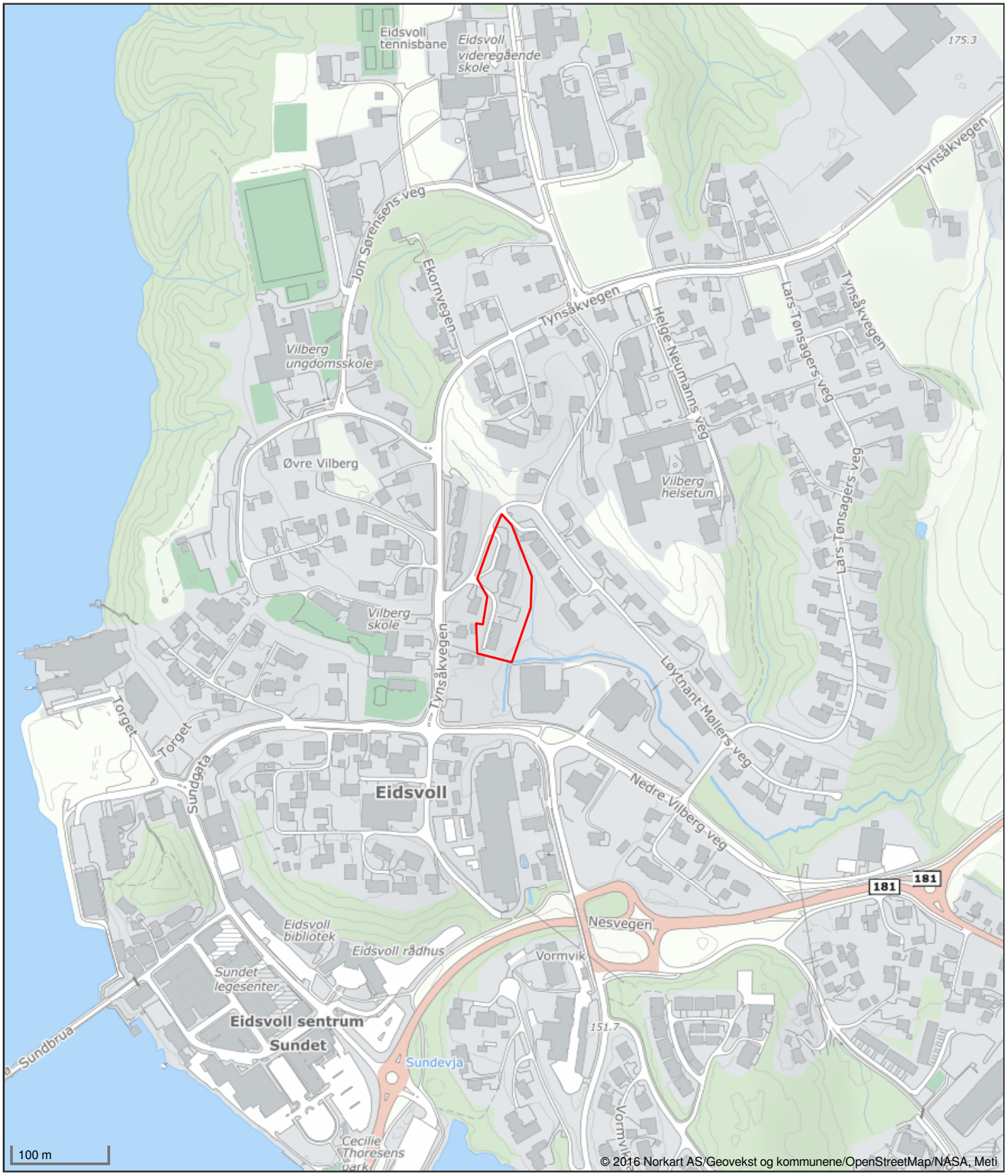
Til vitterlighet:
Jørn Berger (s.)
Jørn Berger
advokat
Eidsvoll (Stempel)

Til vitterlighet:
Odd Bratvold (s.)
K. Selpehaug (s.)

Vi er enig.
Wiberg Borettslag
Sigmund Dokken (s)
Ingemann Altheim (s.)

Utskriftsdato: 27.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3240 - 17/175//



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.

Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/175
Adresse: Løytnant Møllers veg 7A
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1000

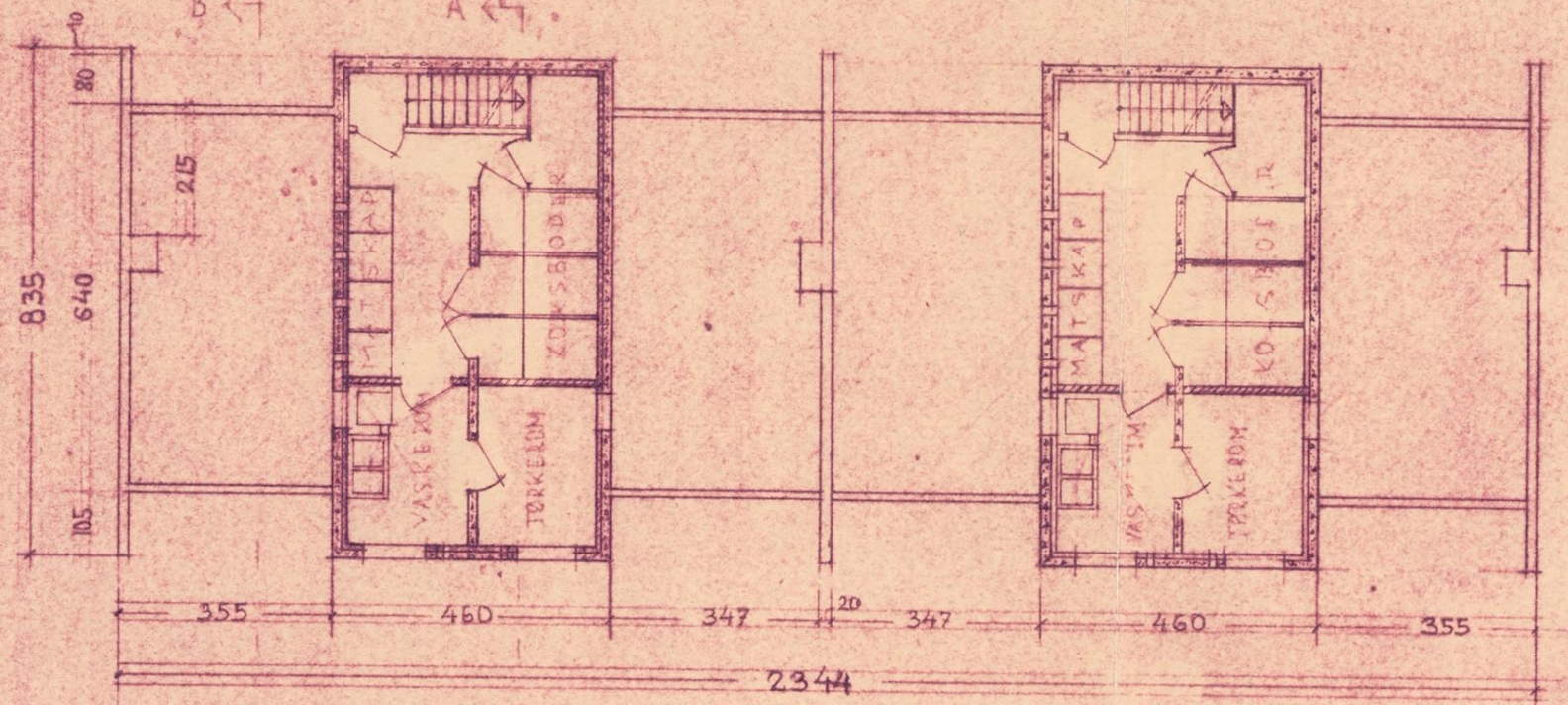
N

UTM-32

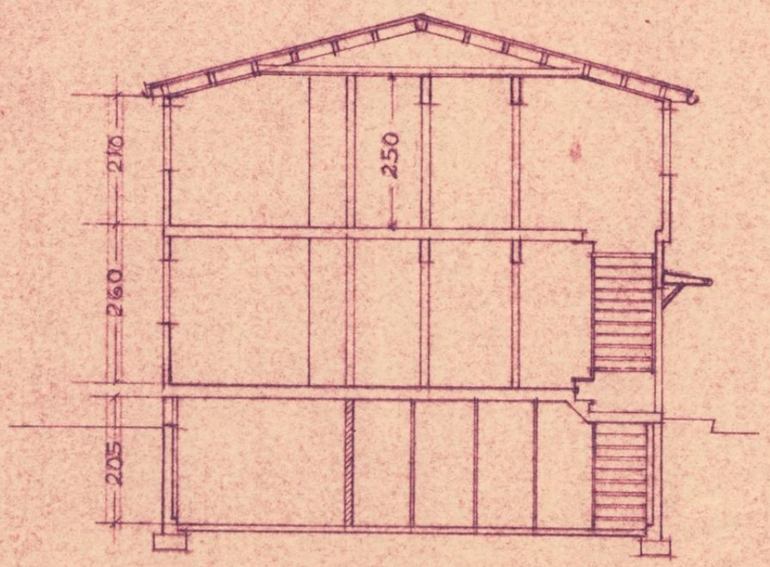
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Overvannsledning
Avløp felles
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Kum
Sluk
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hydrant
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
Vannledning
Spillvannsledning



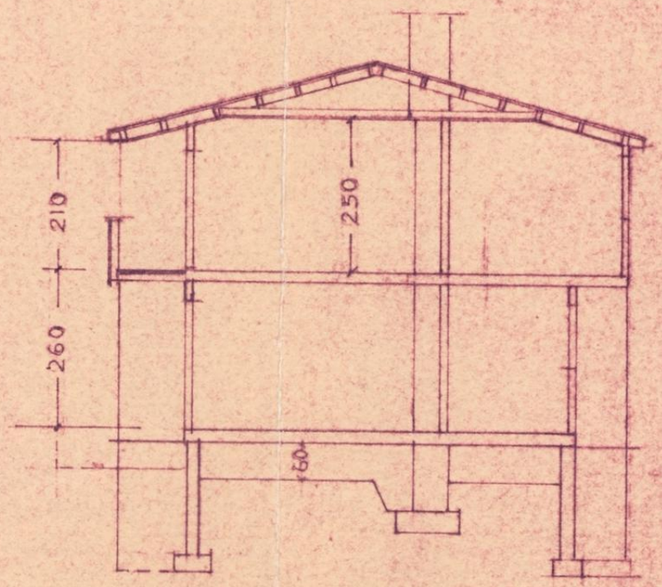
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



KJELLERPLAN



SNITT - A - A



SNITT - B - B

OPPDR.GIVER

VILBERG BORETTSLAG

EIDSVOLL

TEGN.TITEL

HYBELHUS

KJELLERPLAN

SNITT

MÅL: 1/100

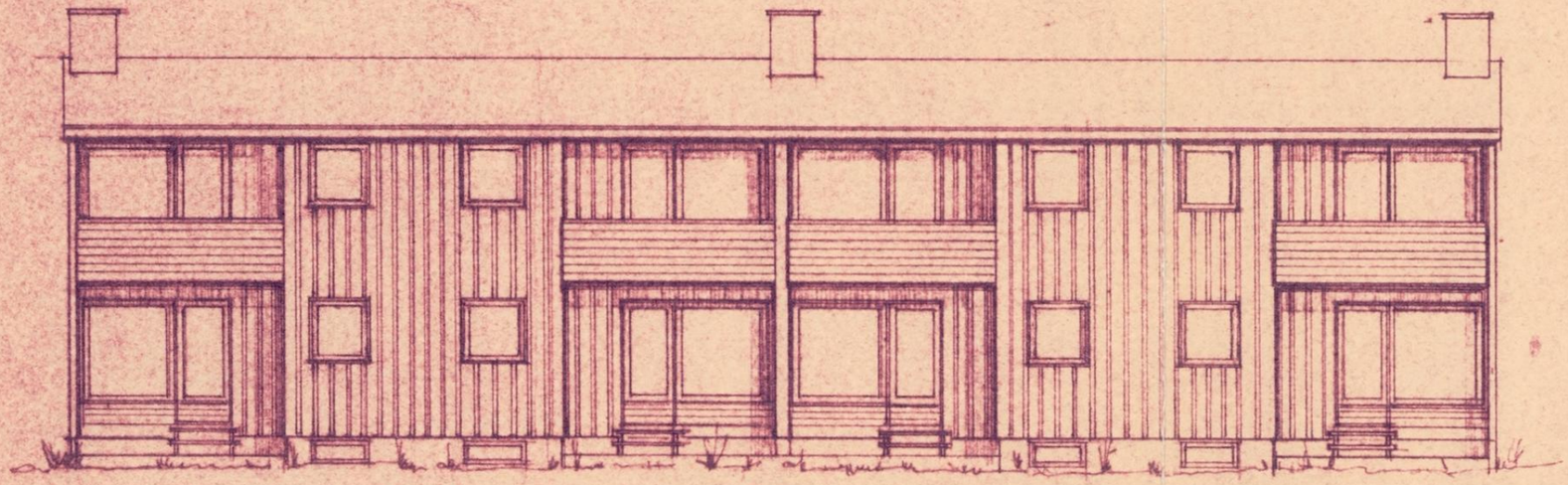
TEGNET 23/2 1942

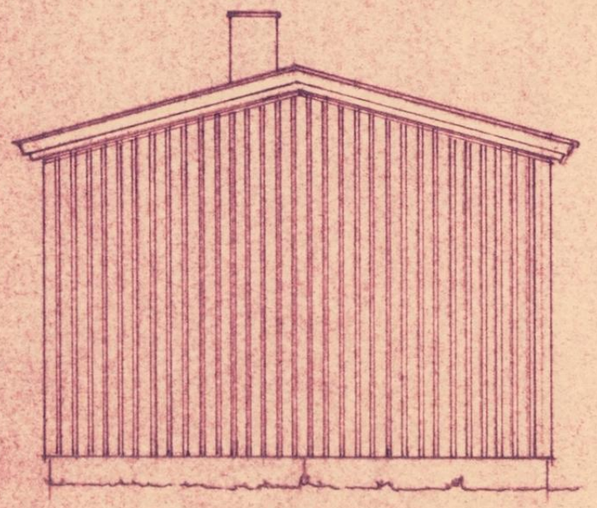
GN.

RETTET

6018-3







OPPDR.GIVER

VILBERG BORETTSLAG

EIDSVOLL

TEGN.TITEL

HYBELHUS

FASADER

MÅL: 1/100

TEGNET 23/2 1962

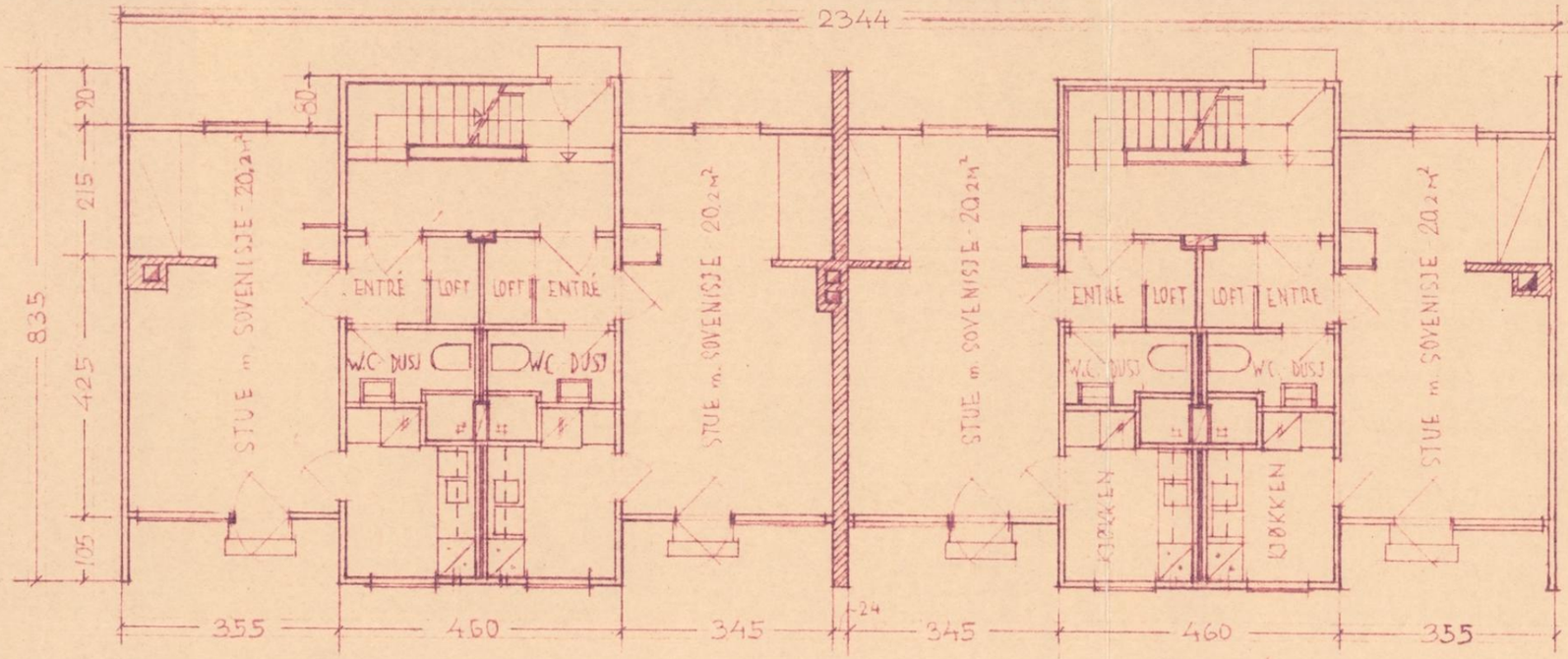
SIGN.

RETTET

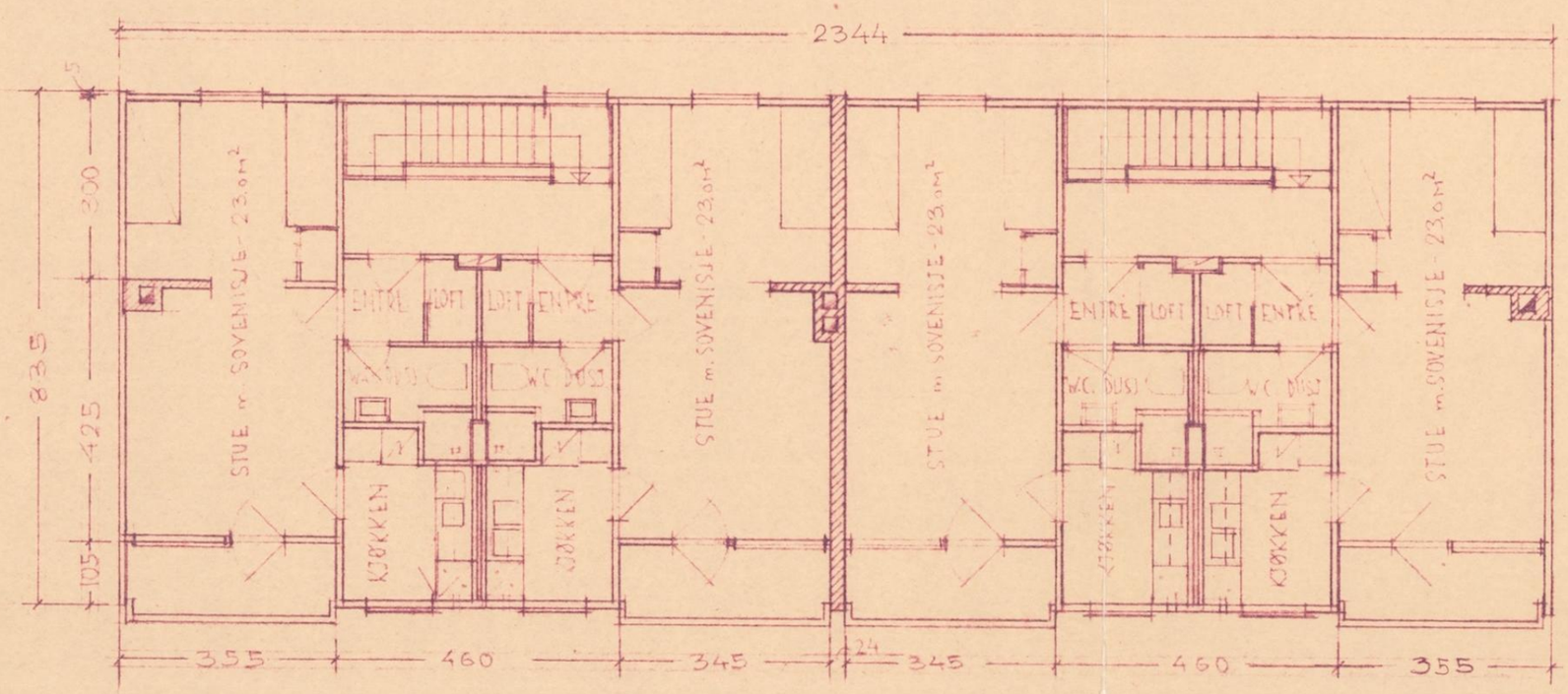
DATO

TEGN.NR.

6018-1



1. ETASJE



2. ETASJE

OPPDR.GIVER

VILBERG BORETTSLAG

EIDSVOLL

TEGN.TITEL

HYBELHUS

PLANER

NRBL NORSK RÅD FOR BYGGE- OG BOLIGFORSKNING

ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1/100

TEGNET 23/2 1962 IGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR. 6018-4

Produktet ble levert uten dokumenter.

EIDSVOLL KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Ferdig-attest

Journal-nr. .....

Herved bevidnes at det for ~~hr.~~ VILBERG BORETTSLAG V/ NBBL

anmeldte bygningsarbeide på eiendommen NEDRE VILBERG

G.nr. 17 B.nr. ..... i Eidsvoll

nemlig: 5 hus av TRE i 2 etasjer

~~med~~ ~~utbygg i~~ ~~etasje og tildfast tekning~~

I ALT 20 familieleil à 4 rom + kj

og 8 hybelleil à 1 " + kj

er i ferdig stand.

Gebyr kr. 585,- er betalt .....

Eidsvoll bygningsvesen den 1.9. 1966

bygningssjef.

Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsvn. 84/86,
O s l o .

1145/61 RS/MH 28.11.1961.
A. 503.

Bygging av 5 stk. rekkehus på tomt av gnr. 17 i Eidsvoll.

Deres byggeanmeldelse av 30/9-61 vedr. ovennevnte bygg er behandlet av Eidsvoll bygningsråd i møte 21/11-1961 under sak 193/61 og godkjent på følgende betingelser:

" 1. Hus nr. 5 og 6 bør søkes dreiet ca. 15°, slik at de kommer mere i nordøst-sydvestlig retning, hvorved de vil ligge bedre i terrenget og vel også bli bedre orientert.
Plaseringen av alle hus forutsettes godkjent av bygningskontrollen før arbeidet igangsettes.

2. Det er en absolutt forutsetning at uttrekkskloakken må tilknyttes hovedkloakk langs Vilbergbekken til Vorma.
For hvert hus monteres en 2-rommet septiktank med min. effektivt tankvolum under dykker = min. 5,- m3.
Spillvann og badevann ledes utenom septiktank.
Plan over uttrekkskloakken sendes Eidsvoll bygningsvesen for godkjenning.

3. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ha avtrekk.

4. De av kjellervinduene som blir brukt til lufting, må ha faste nettingrammer.

5. Kravet til lydisolasjon mellom leilighetene må tilfredsstille kravene etter bygningsforskriftenes kap. 5.II.§21.

6. Garasjene mellom blokkene må utføres av brannfaste materialer i golv, vegger og himling. De må luftes ved golv og tak, og ventilasjonsåpningen ved golv må ikke være stengbar.

7. Forøvrig må bygget utføres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må oppgis til og godkjennes av Eidsvoll bygningsvesen. "

B. Sand.

Vedlegg: Byggeanm./tegninger.
Byggekontrollkort.

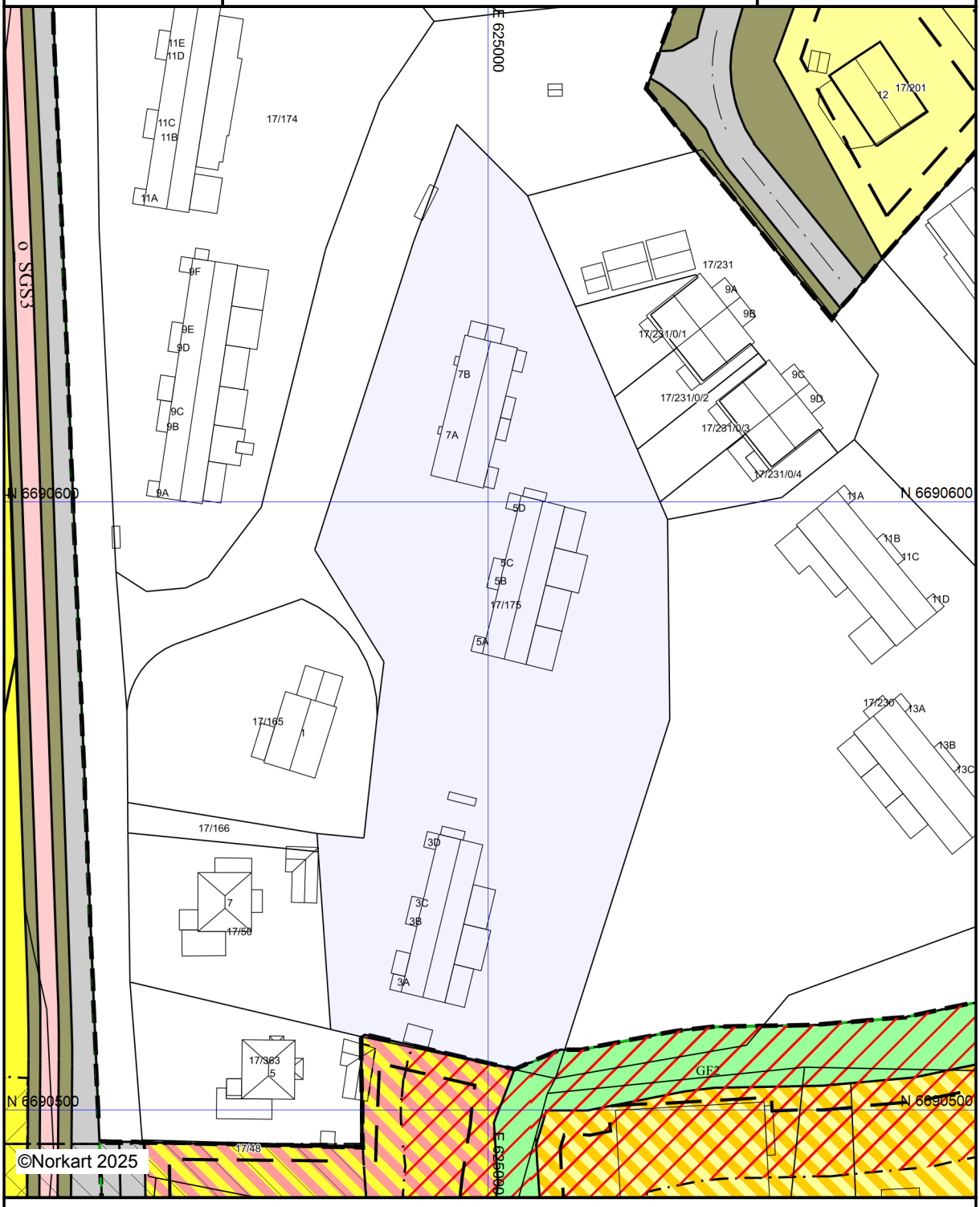
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/175
Adresse: Løytnant Møllers veg 7A
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Bolig/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

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-spredt, jf. § 15
b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
d. VA-ledninger, minirenseanlegg, 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 m²-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 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*

a. Sammenføying 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 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. Vesentlig terrenginngrep *(PBL § 20-1 k)*

a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass *(PBL § 20-1 l)*

a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. Opprettelse av ny grunneiendom *(PBL § 20-1 m)*

a. Fradeling eller sammenføying 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, kjøreveg 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 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne

    - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.

- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+/++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
  Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
  Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
  Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
  Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
  Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§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/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m^2 BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 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 friluftsformål, 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, friluftsinteresser, 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 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-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 m³
  - 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 m³
- 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 ivaretatt 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 µT (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 nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- 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 utsmykking 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^2. 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^2. 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 taktekking 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 byggteknisk 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 byggteknisk 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 byggteknisk 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 støyreduserende 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 tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygd 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 tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygd 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 strømoverføring. 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. Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konsesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konsesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

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 hensynsone 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)

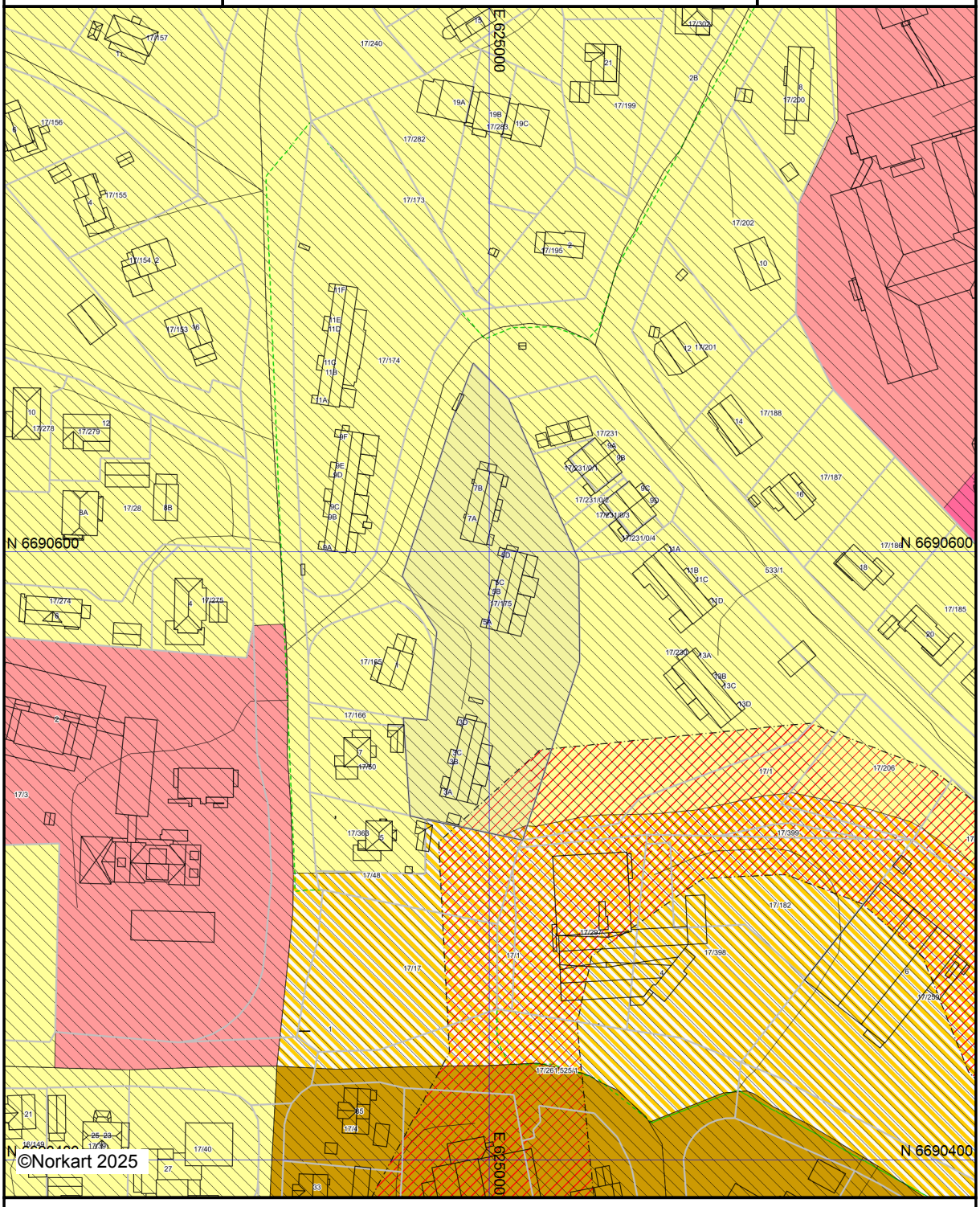
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/175
Adresse: Løytnant Møllers veg 7A
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Vedtatt dato:12.03.2019
Dato for siste endring:
30.04.2019 (se notat jp. 235)
16.03.2020 (jf. vedtak 10.03.2020)
26.04.2021 (jf. vedtak 26.04.2021, saksnr 20/9377-52)

PlanID 023728200

Områderegulering for Eidsvoll sentrum

Reguleringsbestemmelser datert: 12.02.2019

1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Eidsvoll sentrum.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Hvor ikke annet er vist på plankartet er byggegrense som angitt i pbl. §29-4.
Grensene gjelder også for tiltak under og over bakken (detaljer avklares i detaljregulering).

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2016) skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

2 Avvikssone - bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
Arealer avsatt til arealformål «bebyggelse og anlegg»:
- Alle boenheter innenfor avvikssonen H210_1 skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Kommunen kan i enkelttilfeller vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger i rød sone dersom det ikke blir etablert flere boenheter. Kommunen kan også regulere eksisterende boliger i rød sone til boligformål.

2.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

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

2 Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering.

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

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

2.5 Samferdselsanlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4)

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet opprettholdes med sine funksjoner. Ved søknad om tiltak eller detaljregulering som kan medføre endring av veganlegg kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer. Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende.

2.6 Anleggspeioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

1 Geoteknikk

Det må ved utarbeidelse av detaljregulering gjennomføres geotekniske vurderinger. NVEs Veileder 7/2014 eller nyere legges til grunn. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdets stabilitet dokumenteres. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

2 Flom

Store deler av Eidsvoll sentrum er fareutsatt for flom. Områdene som er utsatt for 200-årsflom (kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,5) er vist som Faresone H320_1 i plankart, i samsvar med NVEs flomsonekart. Se også pkt. 13.1.

2.8 Verneverdig kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 13.7.

Temakart for «Kulturminner -og miljøer» og gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll, gir føringer for utviklingen i planområdet, og skal legges til grunn for arbeid med planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner.

2.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering.

2.10 Omfang av detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Detaljreguleringer skal ha en planavgrensning som sikrer at viktige sammenhenger avklares. Kommunen kan for hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

2.11 Krav om undersøkelser som del av detaljregulering (§ 12-7 nr. 12)

1 Mobilitet

Ved detaljregulering skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.
Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

2.12 Energi

Utbyggere skal tilstrebe økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og plusshus.

Så mange takflater som mulig skal benyttes aktivt som grønne tak til eks. uteområder, solenergi osv. Dersom man ikke bebytter takflater som grønne tak skal dette begrunnes.

2.13 Klima og miljø

Utbyggingen skal være mest mulig fossil –og utslippsfri.

3. Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

3.1 Krav om detaljregulering

Ved etablering av to eller flere nye boenheter eller ny virksomhet, kreves det detaljregulering. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det detaljregulering.

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Ved etablering av inntil to nye boenheter på bebygd tomt, i samsvar med arealformål og tilhørende bestemmelser, med samlet BRA=300 m2 eller mindre, kreves det ikke detaljregulering.

Utbygging innenfor felter B6, B7, B8, BKB5, BKB6, BAA2, og BS5 (med tilhørende grøntområder og infrastruktur) i tråd med bestemmelser til de aktuelle felter, er unntatt plankrav.

3.3 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet, samtidig som feltene er under detaljregulering eller utbygging, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse. Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan tillates dersom bruken bidrar til byromdannelse.

4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Utforming

1 Tiltak skal utformes bevisst sett hen til Vorma, Sundtoppen og landskapsformasjonene i øst i planområdet, på en måte der material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. Eidsvoll status som et historisk tettsted og knutepunkt skal understrekes.Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebes god arkitetektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha, herunder økt bruk av tre.

2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

3 Lysforhold (dagslys) vurderes sammen med skjerming for innsyn. Boenhetende skal ha gode lysforhold også der det er behov for skjerming for innsyn.

4 Beplantning og grøntområder skal ha innslag av stedegne insetksvennlige og allergivennlige planter.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

1 Utnyttelsesgrad beregnes etter «Grad av utnytting - H-2300 (2014)»

2 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Hovedprinsippet som skal følges er at det skal legges til rette for høy arealutnyttelse innenfor planavgrensningen.

3 Høyder for bebyggelse er regulert i tabeller under enkelte underformål. I tillegg er prinsipper ytre rammer for byggehøyder vist i temakart for «Bygningsmiljø –og høyder» retningsgivende. De skal konkretiseres i kotehøyder angitt i meter i detaljregulering.

4 Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder som gir en gjennomsnitts byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

- Høyder fastsatt med angivelsen av et etasje-intervall skal tolkes slik:
  $Gjennomsnittlig\ etasje^{1} = \frac{Etasje\,\min + Etasje\ max}{2}$

[1] Beregnet utifra hvert enkelt byggverks fotavtrykk, også uttrykt ved BTA. Om en da vil finne ut om et felt oppfyller kravene kan en bruke følgende formel: $Gjennomsnittlig\ etasje\ i\ et\ felt = \frac{BTA1*etasjer+BTA2*etasjer+BTAn*etasjer}{(BTA1+BTA2+BTAn)}$

4.3 Leilighetsstørrelse

1 Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m^2 eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m^2 innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller fler, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m^2, eksklusiv boder og terraser/overbygninger.

2 Kriterier for vurdering av avvik:
I større utbyggingsområder kan kommunen vurdere leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønske om variasjon i boligstørrelsene.
Krav til andel leilighetsfordeling kan avvikes for boligprosjekter som innebærer rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tap og ved konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).

4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

4.5 Privat uteareal

Privat areal inngår ikke i beregning av MFUA. Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m^2 pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m^2 pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m^2 pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse**

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

**Innenfor sentrumsformål kan påkrevd privatareal lages som vinterhage/innglasset balkong om dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

1 <u>Arealkrav</u>
Det vises til temakart for «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning». Temakartet gjøres juridisk bindende.

2 <u>Lokalisering</u>
Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.
For sentrumsformål og offentlig tjenesteyting kan kommunen vurdere at inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

3 <u>Helning, form og struktur</u>
Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 <u>Leikeareal</u>
50 % av MFUA skal tilrettelegges som leikeareal med følgende funksjoner:

- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.

- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet.

5 Fritaksordning

Innenfor områder med krav om minimum 18m2 MFUA, slik vist på temakart «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning», kan 50% av prosjektets MFUA unntas fra krav om at felles uteoppholdsareal skal realiseres på egen tomt. Innenfor områder med krav om minimum 10m2 MFUA, kan prosjekt helt unntas fra krav om at felles uteoppholdsareal skal realiseres på egen tomt. Her kan fritaksordningen benyttes.

- Erstatningsarealet skal ligge i hensiktsmessig nærhet og ha trygg tilkomst.

Jf. Rekkefølgebestemmelse for fritaksordning 15.2.

4.7 Parkering

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

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig	Pr. boenhet	1	2	
Tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	1
Rekke-/kjedehus	Pr. boenhet	0,8	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,8*/1	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. avdeling	3	4	3

*Det vises til temakart for «Krav til parkering», 0,8 i indre område og 1 i ytre område.

1 Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom detaljregulering/byggesak.
2 Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.
3 Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn. Dersom det ikke er mulig å etablere parkering på egen grunn kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplasser dekkes gjennom parkering utenfor egen eiendom. Kommunen

kan også samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen i henhold til det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.

4 Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering.

5 I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; minimum en plass skal avsettes.

6 El-anlegget til boligbygg med felles parkeringsanlegg skal dimensjoneres slik at det kan legges frem ladepunkter til alle p-plasser.

7 I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Andel kan vurderes justert ved detaljregulering.

8 I parkeringsanlegg for byggeprosjekter som omfatter mer enn 25 boliger skal det settes av minst tre plasser til bildeleordning. Flere byggeområder kan gå sammen om slike ordninger.

9 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

10 Innkjøring til parkeringskjeller bør unngås i flomsoner.

11 Der hvor parkeringskjeller etableres i flomsone, kan kommunen kreve et beredskapsopplegg.

12 Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder/gjesteparkering, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

4.8 Tilrettelegging for sykkel

1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkleplasser skal vurderes ved detaljregulering.

2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Følgende er krav til byggesøknad etter denne planen.

1 <u>Utomhusplan</u>
Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming. Med hensiktsmessig målestokk tilpasset det aktuelle tiltak skal følgende som et minimum vises:
- all ny bebyggelse (plassering og fotavtrykk)
- nødvendig privat og felles uteoppholdsareal
- terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger)
- adkomst
- renovasjon og parkering for bil og sykkel

Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

2 <u>VA</u>
Det skal foreligge VA-rammeplan som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

5. Boligbebyggelse (B1-B9)

5.1 Bebyggelse og høyder

Felt	Type bebyggelse	Maksimal kotehøyde	Annet

B1	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
B2	Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.	15 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper. Høyder skal tilpasses terrenget.
B3	Konsentrert småhusbebyggelse: vertikaldelt bebyggelse	15 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
B4	Blokkbebyggelse	Kote + 137,5	
B5	Blokkbebyggelse	Kote + 147 (fra K + 129)	
B6	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	Endring 26.04.21: Alle koter økes med 0,3 m (som følge av hevet parkeringskjeller ifm. nye sikkerhetsmarginer /flomkrav NVE).
B7	Blokkbebyggelse	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B8	Blokkbebyggelse/ signalbygg	Maks byggehøyde fremgår av plankart	
B9	Blokkbebyggelse	Kote + 143 (fra K +125)	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

5.2 B1

Feltet er ferdig utnyttet.

5.3 B2

1 Utbygging av området må ses i sammenheng med fremtidig bruk av BS2 og BKB1 og dets tilhørende grønnstruktur og infrastruktur.
2 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet til elva.
3 Ved detaljregulering som omfatter eksisterende sti mellom Skjoldnestangen (BS2) og Kastellvegen, skal denne erstattes med offentlig gang/sykkelveg. Gang- /sykkelvegen skal utformes og etableres iht. gjeldende kommunal vegnorm.
4 Ved detaljregulering skal det legges til rette for at Vilbergbekken føres gjennom området i åpent løp.
5 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.

5.4 B3

1 Eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/40), kan uten plankrav tillates oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Eksisterende stiforbindelse mellom Sundgata og prost Krags veg (GF3) skal tas hensyn til ved detaljregulering av aktuelle felt innenfor B3.
3 %-BYA = 25 %
4 Unntak fra plankrav gjelder kun ved bygging av eneboliger.

5.5 B4

Feltet er ferdig utnyttet.

5.6 B5

Stiforbindelse til Sundtoppen tillates etablert innenfor feltet.

5.7 B6,B7,B8, BKB5-BKB7

1 Utnyttelse

- Felt B6
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B6 %-BYA = 55 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

- Felt B7
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B7 er %-BYA = 50 %.
  Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 35 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

- Felt B8
  Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B8 er %-BYA = 65 %. Bebyggelsens fotavtrykk skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Øvrig %-BYA er avsatt til balkonger, overbygd sykkelparkering og andre mindre konstruksjoner.

BG1-2 under ferdig bearbeidet terreng, eller med overliggende uteoppholdsareal, skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

2 Plassering og høyder
Der byggegrense ikke vises er formålsgrense lik byggegrense.
Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygde sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

Tekniske installasjoner og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,5 meter over regulert maksimal byggehøyde, og tilbaketrukket fra fasaden med minst installasjonens/oppbyggets høyde.

3 Utforming
Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler. Fasader skal ha kvalitativt høy materialstandard, og det skal være variasjon i form av høyder og sprang.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass eller annen åpen og gjennomsiktig konstruksjon, eller trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.
Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

4 MFUA

- Krav til størrelse og type:
  Tak kan medregnes i MFUA. Minst 60 % av leke- og uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller lokk.
  Det vises til 4.6.

- Utomhusplanen skal vise:
  Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene med en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Mindre konstruksjoner som evtentuelt støttemurer, levegger, pergolaer, sykkelparkering og lysthus.

- Krav til uteoppholdsarealet:

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike alders grupper. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr, samt lekeapparater. Allmennheten skal sikres tilgang til felles uteområder.
Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Det skal etableres variert møblering, god belysning langs promenade og på utearealer og kantstein langs gangarealer og bed.

- Det skal tilstrebes blågrønn overflatefaktor = 0,8.

5 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1-2)
Innenfor byggegrenser som vist på reguleringskart – Vertikalnivå 1, tillates etablering av underjordisk anlegg.

6 Avkjørsler, frisiktsoner og adkomstveg
Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen. Stoppsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot SKV3 skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2) Siktkrav ved SKV4 skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebanenivå.

Eiendom Gnr 16 Bnr 65 med enebolig får tillatelse til kjøreadkomst på ny adkomstvei til 16/66, 16/68 og 17/300 så lenge boligen ikke utvides eller endres.

7 Teknisk infrastruktur
Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk. Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse.
Det skal legges til rette for tilknyttning til fjernvarme for alle delfelt (B6-B8).

8 Kombinerte formål – bolig/tjenesteyting (BKB5-BKB6)
I 1. etasje tillates kun tjenesteyting (bevertning, restaurant eller kafe) innenfor BKB5-BKB6. Det er åpnet for bygging av «signalbygg» innenfor felt BKB5. Øverste etasje skal avsettes til publikumsrettet formål.

9 Forurenset grunn
Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

5.8 B9
Feltet er ferdig utnyttet.

6 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

6.1 Type bebyggelse
Innenfor feltet tillates kun oppført eneboliger, med én boenhet på hver tomt, med tilhørende garasjer og uthus/boder.

6.2 Grad av utnytting
1 Tillatt prosent bebygd areal % BYA = 20 %, jfr. H2300 veiledning "Grad av Utnyttelse".
2 Maksimal mønehøyde er inntil 9 m over ferdig planert terreng, maksimal gesimshøyde er inntil 7 m over planert terreng.

6.3 Utforming
1 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk.
2 Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.

7 Sentrumsformål (BS1-BS9)

7.1 Bebyggelse og høyder

For sentrumsformål, unntatt felt BS3, beregnes én etasjehøyde i første etasje til 5 meter, andre etasje og videre 3 meter.

Felt	Formål	Maksimal kotehøyde	Annet
BS1	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	17 m over gjennomsnittlig planert terreng*. 26 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	1.etasje skal være minimum 4,6 meter. Inndeling vises i temakart for Bygningsmiljø –og høyder.
BS1W	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	26 m over gjennomsnittlig planert terreng*. *Signalbygg: K + 170*	1.etasje skal være minimum 4,6 meter. Byggehøyder skal trappes ned mot Wergelands gate.
BS2	Bolig/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning/hotell /kulturhus	*K +143* *(fra K +126)*	1.etasje skal være minimum 4,6 meter
BS3	Bolig/ forretning/kontor /tjenesteyting/ bevertning/	Bevaringsverdig bebyggelse Eksisterende mønehøyder og gesimshøyder beholdes	Eksisterende takform, fasader og etasjetall opprettholdes.
BS4	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	Eksisterende bebyggelse. Byggehøyder opprettholdes.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS5	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	K +146 (fra K +127)	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS6	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	26 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.
BS7	Bolig/ kontor/tjenesteyting /forretning/ bevertning	20 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	Der fasaden vender seg mot gateløpet skal 1.etasje være minimum 4,6 meter, og øverste etasje være tilbaketrukket.

BS8	Hotell / forretning / kontor / tjenesteyting/ bolig/ bevertning	K + 153 (fra K +127)	
BS9	Bevertning/forretning/ tjenesteyting	K + 131 (fra K + 126)	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

7.2 Utforming

1 Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås. De ulike boenheter i en bygningskropp eller en husrekke skal gis varierende uttrykk ved hjelp av vekslende form-, farge- eller materialbruk.
2 Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et kvartal/felt. Høyeste bygg skal plasseres slik at de i minst mulig grad kaster skygge på felles utearealer eller plasser.
3 Fasadene i 1. etasje skal etableres med minimum 60 % vinduer, som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.
4 Bebyggelse utformes med fasader som henvender seg mot gateløpet. Fasader kan legges inntil regulert byggegrense.

7.3 Værbeskyttelse

Det skal vurderes værbeskyttelse mot vind og regn langs alle sentrumsgater. Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement. Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende til å gå langs/under. Integrert belysning skal integreres i værbeskyttelsen og belyse gangarealet. Langs nybygg kan værbeskyttelsen utformes som baldakin med minimum 2 meter utkraging over fortau. Mellom bygg, der beskyttelsen ikke oppføres som baldakin, kan værbeskyttelsen oppføres frittstående.

7.4 BS1

1 Kvartalsstrukturen skal opprettholdes og styrkes ved nye tiltak.
2 Bebyggelsen skal være bymessig utformet, og 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom.
3 Fasader på bygninger som grenser direkte til hensynssone kulturmiljø skal ha fasader som er tilpasset og spiller på lag med den verneverdige bebyggelsen.
4 Det skal være flere innganger per kvartalsfasade, minimum en gangadkomst per bruksenhet, som vender seg mot kvartalsfaseden.
5 I 1. etasje tillates kun forretning og bevertning.
6 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.
7 Ved detaljregulering skal plassering av eksisterende pumpehus vurderes. Eksisterende plassering skal kunne beholdes, og pumpehuset skal kunne inngå i ny bebyggelse.
8 Eidsivagate skal detaljreguleres som gågater.
9 Vormavegen og forlengelsen av Wergelands gate mot GAA1 skal reguleres til gatetun.

7.5 BS1W

1 Kvartalsstrukturen skal opprettholdes og styrkes ved nye tiltak.
2 Bebyggelsen skal være bymessig utformet, og 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom.
3 Fasader på bygninger som grenser direkte til hensynssone kulturmiljø skal ha fasader som er tilpasset og spiller på lag med den verneverdige bebyggelsen.
4 Det skal være flere innganger per kvartalsfasade, minimum en gangadkomst per bruksenhet, som vender seg mot kvartalsfaseden.
5 I 1. etasje tillates kun forretning, bevertning og inntil 1/3 av BRA annen privat eller offentlig tjenesteyting.
6 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.
7 Wergelandsgate frem til Vormavegen, og Wålergata skal detaljreguleres som gågater.
8 Wålergata tilates etablert med lokk.

7.6 BS2

1 Forretning over 100m2 BRA tillates ikke.
2 Detaljregulering må vise alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til.
3 Det skal tilrettelegges for allmenn tilgjenelighet til GP1 og elva.
4 Utbygging av området må ses i sammenheng med fremtidig bruk av B2 og SPH2, jf. pkt. 5.3.

7.7 BS3

Mindre verksted-/håndverksbedrifter/utstillingslokaler og lignende kan tillates. Kommunen kan tillate etablering av uteserving. Det vises til pkt. 13.7.

7.8 BS4

Feltet er ferdig utnyttet.
Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.

7.9 BS5

1 Maksimalt tillat bebygd areal %-BYA = 100%
2 Det kan etableres maksimalt 1 avkjørsel per eiendom. Skal oppfylle gjeldende krav til frisikt.
3 Det skal etableres g/s-veg på min. 3m (inkl. kantstein og skulder). Det skal etableres gateparkering og rabatt på min. 3m, hvor rabatt utgjør min. 0,5m.
4 I 1. etasje tillates boliger, tjenesteyting og kontor. Opptil 75% BRA kan tas i bruk til bolig.
5 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
6 Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.
7 Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

7.10 BS6-BS7

1 G/s-veg med langsgående kantparkering skal opparbeides/reetableres iht. gjeldende kommunal formingsveileder.
2 I 1. etasje tillates boliger, tjenesteyting og kontor. Opptil 75% BRA kan tas i bruk til bolig.
3 Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen. Plassering avgjøres i samråd med netteier.
4 Bebyggelse kan legges inntil formålsgrense der regulert byggegrense ikke er vist på plankartet.

7.11 BS8

1 Ny bebyggelse skal tilpasses den bevaringsverdige stasjonsbygningen. Tilpasning gjøres gjennom fargebruk, materialbruk og tilhørende tradisjoner for jernbane/-transportanlegg med tilhørende bygningsmasse.
2 Forretning tillates ikke.

7.12 BS9

Bruksområde skal være servering. Utforming skal være lette konstruksjoner med tilhørighet/referanse til bryggenes bærekonstruksjon og struktur. Utføres i tre med evt. nødvendig forsterkninger i stål mv. Fargebruk innordnes i forhold til fargebruk eksisterende anlegg mot strand/elvesone i sentrumsområdet. Sterke farger og farger som bryter med tradisjoner for fargesetting tillates ikke.

8 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1)

1 Innenfor formålet ligger administrasjonsbygg, bibliotek, kino og helsestasjon med tilhørende anlegg.
2 Maksimal byggehøyde er K + 156 (fra k +130).

3 Temakart for «Grønnstruktur» og «Gatestruktur» gis veiledende virkning når det gjelder uteoppholdsområder, lokal mobilitet, parker og torg.
4 Innenfor feltet kan det etableres parkeringshus (SPH1).
5 Ved detaljregulering av parkeringshus (SPH1) skal bruken av uteoppholdsområdene innenfor feltet vurderes og området gis en helthetlig utforming som legger til rette for uteopphold og passasjer for myke trafikanter.

9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BAA1-2, BKB1-BKB7)

9.1 Bebyggelse og høyder

For kombinert bebyggelse og anleggsformål, unntatt felt BKB5-6, beregnes én etasjehøyde i første etasje til 5 meter, andre etasje og videre 3 meter.

Felt	Formål	Maks kotehøyde	Annet
BAA1	Bolig/kontor/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BAA2	Forretning/kontor/industri	K + 154,5	
BKB1	Bolig/tjenesteyting	K + 143 (Fra K + 126)	1.etasje skal være minimum 4,6 meter
BKB2	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BKB3	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*.	
BKB4	Bolig/tjenesteyting	K + 158 (Fra K + 143)	
BKB5	Se pkt. 5.7	K + 174,8 / K + 146,3 / K + 140,3	Maks byggehøyde fremgår av plankartet.
BKB6	Se pkt. 5.7	K + 146,3	
BKB7	Bolig/tjenesteyting	18 m over gjennomsnittlig planert terreng*. Se punkt 9.9	

*Gjennomsnittlig planert terreng fastsettes i detaljregulering.

9.2 BAA1

1 Området kan utnyttes til bolig, tjenesteyting og kontor.
2 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
3 Den dominerende boligtypen, skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.
4 Ved detaljregulering innenfor feltet skal det sikres at eksisterende gang- og sykkelvegforbindelse gjennom feltet opprettholdes.

9.3 BAA2

1 Området kan utnyttes til forretning/kontor/offentlig-/privat tjenesteyting/håndverk og lagervirksomhet (1811/1340), samt tilhørende kontorvirksomhet (1150).
Det tillates ikke etablert ny bebyggelse med fotavtrykk større enn 1000 kvm BYA pr bygg.
2 Grad av utnytting er maksimalt %-BYA=80 %.

3 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø i form av volum, takform og materialbruk. Det skal ved tiltak tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.
4 Det skal tilstrebes blågrønn overflatefaktor = 0,8. Som grunnlag for beregningen kan GF2 inkluderes dersom det legges en skjøtselsplan til grunn.
5 Ved nye tiltak må som en minimum dagens funksjon for gang- og sykkel-trafikk gjennom feltet opprettholdes.
6 Det skal legges til rette for snuplass eller gjennomkjøring for kollektivtransport, dimensjonert for buss.
7 Ved nye tiltak over 100m2 BYA skal det utabeides en skjøtselsplan for GF2 som skal vedlegges rammesøknaden.
8 Det skal gjøres en kartlegging av historisk og nåværende bruk av berørte eiendommer som viser om det innenfor byggeområdet er forurenset grunn. Forurensning i grunnen skal kartfestes og beskrives. Ved forurenset grunn skal det til rammesøknaden vedlegges en tiltaksplan som gjør rede for oppryddingsbehov og tiltak.

9.4 BKB1
1 Fasader skal hendvende seg ut mot elva og evje.
2 Det skal sikres passasjer og brudd i bebyggelsen.
3 Det tillates bevertning, kontor, tjenesteyting og bolig i 1. etasje.
4 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper. Byggehøyder skal være lavere mot vannfront.
5 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering.

9.5 BKB2
1 For eksisterende næringsbebyggelse, bensinstasjon (gbnr. 17/123), kan det tillates uten plankrav: oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.
3 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
4 Den dominerende boligtypen skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.
5 Unntak fra plankrav gjelder kun ved bygging av eneboliger.

9.6 BKB3
1 For eksisterende næringsbebyggelse, Fjernvarmeanlegg (1520), (gbnr. 17/256), tillates uten plankrav oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 100 m^2 BRA på næringsbygg, for mulighet til å opprettholde eller videreutvikle eksisterende virksomhet.
2 Adkomstveg – Prost Krags veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.
3 Kommunen kan i detaljregulering kreve at det innenfor feltet avsettes areal til barnehage.
4 Ved detaljregulering skal det legges til rette for at Vilbergbekken føres gjennom området i åpent løp.
5 Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper.
6 Den dominerende boligtypen skal kun utgjøre maksimalt 2/3 av boenhetene i området. I tilegg skal det være en annen boligtype som utgjør 1/3 av boenhetende i området.

9.7 BKB4
1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
2 Adkomstveg – Prost Krags veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.

9.8 BKB5 og BKB6
Se pkt. 5.7

9.9 BKB7
1 Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
2 For bebyggelsen nærmest Tynsåkvegen er maksimal gesimshøyde / mønehøyde på k+162 m. For bebyggelsen langs Vilbergbekken er maks gesimshøyde / mønehøyde på k+158 m.
3 Adkomst avklares ved detaljregulering. Løsning må være i samsvar med pkt. 13.5.

10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

10.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp med tilhørende ROS-analyser, handlingsplaner og tiltaksplaner.
2 Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.
3 For trafikksikring vises til den enhver tid gjeldende trafikksikkerhetsplan.

10.2 Funksjons- og kvalitetskrav

1 Ved regulering eller endring av veger/gater skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.
2 I sentrumsområdene kan det vurderes å fravike normene, for tilfeller hvor hensynet til lokal mobilitet for myke trafikanter, universell utforming og en utvidet bruk av gaterommet taler for det.
3 Gatevarme skal vurderes i alle sentrumsgater og kan benyttes på områder hvor det er vanskelig å drive maskinell snørydding, og hvor det stilles krav til framkommelighet.

10.3 Kjøreveg (o_SKV3)

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1 med tilliggende fortau i samsvar med felles kommunal vegnorm, og tilknyttes Sundgata.

10.4 Kjøreveg (f_SKV4)

Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type FA1, og skal være felles for gnr. 16, bnr. 139 og Felt B9.

10.5 Fortau (o_SF1-2)

Offentlig fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.

10.6 Torg (o_ST1)

Torget skal være av høy arkitektonisk kvalitet, med høy materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning.

10.7 Gatetun (SGT1)

1 Gatetun skal utformes med en tydelig prioritering av myke trafikanter. Gateforløpet skal legge til rette for blanding av ulike typer trafikanter på en god måte. Gatetun skal gis utforming og opparbeiding som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard, og inneholde møblering, lekeapparater, belysning og beplantning.
2 Hvor forholdene ligger til rette for det, kan:
- deler av gatetun utformes som uteoppholdsareal.
- kommunen tillate uteservering.

10.8 Gatetun (o_SGT2)

1 Gatetunet skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.
2 Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: gnr. 16 bnr. 131, 135, 109, 142, og offentlig parkeringsplass.
3 Det skal etableres 2 HC plasser på sørsiden av gatetun.

10.9 Gågater

Gågater skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard, og inneholde møblering, belysning og beplantning. Det skal anlegges allé-beplantning.
- Det tillates kjøretrafikk til følgende eiendommer: Wergelandsgate nr. 1,3,5,7,9,11,13 og Eidsivagate nr. 1,7A,7B.

10.10 Gangveg/gangareal/gågate – Sundbrua (SGG1) *Vertikalnivå 3*

Dagens funksjon som gangveg/gangareal opprettholdes.

10.11 Gangveg/gangareal/gågate - offentlig strandpromenade (o_SGG2)

Det skal opparbeides en gjennomgående promenade, som forbinder den resterende promenaden langs Vorma. Denne skal opparbeides med min 3m bredt fast dekke, og skal være

av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard. Promenaden tillates sideforsøvet og breddeutvidet.

10.12 Kai (SK1)
Tiltak og inngrep i Vorma omfattes av vannressursloven, og må i nødvendig grad avklares før iverksetting.

10.13 Parkeringsanlegg (SPH1-2) *Vertikalnivå 1*
Det kan etableres parkeringsanlegg innenfor felt BOP1 og B2. Tilkomst fra SKV1 og SKV2 skal vurderes. Den synlige delen av parkeringsanlegget skal vurderes som bygning iht. krav om utforming i detaljreguleringen. Miljøalternativer for arkitekturen skal vurderes.

10.14 Annen veggrunn (SVG1-2)
Arealet beholdes ubebygd, avsettes til eventuell fremtidig bruk som bussholdeplass. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

11 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

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

11.1 Funksjons og kvalitetskrav
1 Beplanting og møblering skal tenkes inn i værbeskyttelsen for områdene, jf. 7.3 og avsnitt om lokalklima i planbeskrivelsen.
2 Det kan anlegges parkering innenfor områdene på en måte som underordner seg områdets funksjon som grønnstruktur.
3 Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ reetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

11.2 Fellesbestemmelser for angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA1-4) og Park (GP1-2)
1 I de kombinerte grønnstrukturformål inngår:
Park (3050), Parkering (2080) og Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720).
2 GAA1-4 skal være offentlige, eller være tilgjengelige for allmennheten.
3 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.
4 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
5 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges dokumentasjon som nevnt i 4.9, og en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

11.3 GAA1-3
Det tillates ikke flere parkeringsplasser innenfor området enn dagens situasjon, men det åpnes for omdisponering i tråd med hovedformålet.
Det kan etableres elvepromenade i området.

11.4 GAA4
1 Sykkelhotell tillates etablert nær stasjonen uten detaljregulering.
2 Det tillates endring av gateforløpet uten detaljregulering. Endringer skal favorisere gange og sykkel.

3 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at endringen understøttes av en mobilitetsvurdering.
4 Bane Nord har rett til å utføre nødvendig drift, vedlikehold og rett til adkomst til bygninger eller tekniske installasjoner langs jernbaneområdet.

11.5 Friområder (GF1-GF4)

Viktig grønnstruktur, turdrag og forbindelseslinjer skal opprettholdes, eventuelt forbedres, og sikres i påfølgende reguleringsplaner og byggesaker.

11.6 Naturområde –grønnstruktur (GN1)

Kantsonen skal bevares på en måte som ivaretar det biologiske mangfoldet. Det åpnes opp for etablering av gangpassasje mellom GF4 til GP1. Det åpnes ikke opp for andre bygg og-anleggstiltak.

11.7 Park (GP1)

1 Ved omarbeiding må det vises alternativ plassering av større kulturarrangement av typen som området har vært brukt til, i den grad omarbeidingen legger begrensninger på en slik funksjon.
2 Ved planlagt utfylling av området skal indre del av Sundevja, med kantsoner, være uten inngrep.
3 Det skal ikke tilrettelegges for aktivitet inn mot formål VNS1.
4 Overgang fra bebygd areal til strandsona mot Vorma og Sundevja, skal ha vegetasjon som kan fungere som avskjerming mot Vorma og Sundevja i form av busker.
5 Ved ny vegetasjonsetablering, skal det tas hensyn til restriksjoner på bruken av ikke stedegne planter.

11.8 Park (GP2)

Sundtoppen skal være offentlig og opparbeides parkmessig. Eksisterende minnesmerker skal bevares. Eksisterende trær med stammediameter over 50 cm skal bevares, men kan tas ned dersom det er begrunnet med hensyn til sikkerhet. Frukttrær og bærbusker skal også tilstrebes bevart.

11.9 Park (o_GP3-5)

1 Parkområdet skal nyttes til opphold og lekeplasser tilpasset varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende på tilsammen minst 200 m^2. Parken skal være av høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard.
2 Bygninger og konstruksjoner tillates ikke oppført med unntak av vindskjermende konstruksjoner og mindre bygninger og som naturlig hører til bruk av parkområde og som ikke er til hinder for områdets bruk.
3 Det skal i detaljplanen vises løst alternative måter for å komme ned til elva/ ulik grad av tilgjengelighet til elva. Det skal tilrettelegges for bruk av området med variasjon av aktiviteter og ulike kvaliteter i uteoppholdssonene. Bruken av vann i form av kanaler, vannspeil o.l skal innarbeides i detaljplanen og bestemmelser til denne.

11.10 Park (GP6)

Innenfor feltet ligger eksisterende parkområde som skal opprettholdes. Nødvendig skjøtsel tillates.

12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

12.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1-2) *Vertikalnivå 4*

1 Utfylling og tiltak kan aksepteres innenfor formålsgrensen.
2 Sonen skal bl.a inneholde badeplass, møblering, belysning, lekeutstyr og beplantning.
3 Utfylling skal gjennomgå geoteknisk prosjektering før tiltak kan iverksettes.
4 Ved utfylling skal det etableres tiltak for å hindre spredning av partikler og miljøgifter fra bunnsedimentene.
5 Dersom utfylling skjer med sprengstein skal sprengstein ikke inneholde skarpe finpartikler og synlige plastrester, og det stilles krav til entreprenøren om rutiner og tiltak for å forhindre spredning av plast fra tiltaket.
6 Ved utfylling med stein i fyllingskråningen skal det ved utslaking av denne brukes steinstørrelse med gradert materiale på 10-60 cm i diameter. Fyllingsfoten skal suppleres med små buner /steingrupper av stein for å variere strømningsmønsteret og skape ytterligere skjulområder.

7 Utfylling skal skje på tid av året der fuglelivet og de økologiske forholdene i vassdraget blir forstyrret og påvirket minst mulig.
8 I forbindelse med utfylling og fjerning av masser må dette planlegges på en måte slik at en unngår innføring eller spredning av fremmedarter-svartelistearter.
9 Områdene er i dag mye preget av svartelistearter og en utbygging vil kunne fjerne disse slik at kvaliteten på områdene blir bedre, og en unngår at disse svartelisteartene sprer seg videre til andre områder.
10 Det må utarbeides søknad om utfylling etter Forurensningsloven.

V1
1 Anleggsperioden skal fortrinnsvis legges til sommerhalvåret, ev. tidlig høst.
2 Fremmede skadelige arter i kategorien SE (= svært høy økologisk risiko) skal bekjempes ved at infiserte masser gjenbrukes internt på tomten iht. nærmere angitte retningslinjer fra Miljødirektoratet (Misfjord & Angell-Petersen 2018). Dersom gjenbruk internt i ny fylling eller på eksisterende utfylt område i forbindelse med tiltaket ikke er mulig, skal infiserte masser transporteres til mottak som kan håndtere disse på riktig måte.
3 I anleggsperioden skal tiltak for å hindre eller rense avrenning av partikler og forurensning som olje og andre kjemikalier iverksettes. Sprengstein skal ikke benyttes ved utfylling i vassdraget hvis ikke disse massene er vasket og frie for skarpe partikler og forurensning fra sprengning mm.
4 De mest miljøforsvarlige teknikker skal legges til grunn ved gjennomføring av tiltaket.

12.2 Småbåthavn (VS1-VS5)

VS1-VS5

Tiltak og inngrep i Vorma omfattes av vannressursloven, og må i nødvendig grad avklares før iverksetting.

12.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS1-VFS6)

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

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

1 Min. halvparten av utfyllingsstrekningen skal utføres som tørrmur eller annen vertikal Konstruksjon. Endret 20.04.21: Terrasseringer og brygger tillates.

2 Endret 26.04.21:Der det etableres ikke-vertikal fylling, skal overflaten delvis ha naturlig beplantning.

12.4 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1)

1 Kantsonen skal bevares på en måte som ivaretar det biologiske mangfoldet.
2 Det skal legges til rette for at Vilbergbekkens utløp skal ligge innerst i evja.
3 Det skal ved detaljregulering lages et program for å fremme det biologiske mangfoldet.

13 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

13.1 Faresone H320_1 (§ 11-8 a)

1 I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.
2 Eventuelle flomforebyggende tiltak skal også vurderes. Bygninger under 200 års flom, som ligger på kote c +126,7 m skal sikres slik at de ikke skades. Det må også sikres at løse gjenstander i bymiljøet ikke kan borttransporteres av flommen og gjøre skade lengre ned i vannsystemet.
3 Ved detaljregulering av parkeringsanlegg under grunnen skal det stilles krav om beredskapsplan.

13.2 Faresone H320_2 (§11-8 a)

I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.

13.3 Faresone H370_1-2 (§11-8 a)

Sonen viser byggegrense rundt høyspenningsanlegg. Tiltak innenfor sonen må avklares med netteier.

13.4 Faresone Støy H210_1 (§11-8 a)

1 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på felles uteoppholdsareal, privat uteoppholdsareal/balkonger er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysone.

2 Kommunen kan ikke gi brukstillatelse for boliger/leiligheter i avviksområde for støy (rød sone) før følgende er dokumentert:
- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er Lden 55dB eller lavere.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden 55dB eller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til både privat uteplass og felles uteplass der støyen er Lden 55dB eller lavere. Støyskjermet balkong/veranda/takterrasse kan godkjennes som en del av uteplass.

13.5 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

H430_1 Vurdering av kryssløsninger
Detaljregulering innenfor sonen skal vurdere omlegging av dagens kryssløsninger. Det henvises til krav til infrastruktur i Områdereguleringsplan for Vilberg, planid 023726200.

13.6 Hensynssone grønnstruktur H540 1-2

1 Innen området skal terreng og eksisterende trær med stammediameter over 50 cm bevares.
2 Skjøtsel skal ta sikte på å opprettholde naturtypen.
3 Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.
4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.
5 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

13.7 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

1 H570_1-10
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

2 H570_11-16
I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas. Kommunen kan tillate infill-prosjekt som ikke gjør inngrep i eksisterende bebyggelse og ikke avviker fra volum og høyder i omkringliggende bebyggelse. Avhengig av tiltakets art eller omfang, vil kommunen etter behov oversende saken til kulturminnemyndighetene for uttalelse.

- H570_12
  Mindre bygningskonstruksjoner i gårdsrommet tillates revet, for å skape et helhetlig gårdsrom.

3 Bevaring av kulturminner i sjø H570_17
Dersom det skal gjøres inngrep i det sjøavsatte kulturlaget Askeladden ID 103677, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven. Mudring tillates ikke.

4 Juridisk linje (1210) – bebyggelse som skal bevares
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig.
Det vises også til pkt 2.8.

13.8 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

810_1 B2 – Hele feltet med GN1 og GF4.

810_2 BAA1 – Hele feltet med GF1

810_3 BKB3 – Hele feltet.

810_4 BS2 og BKB1 – hele felt med GP1 og VNS1.

810_5 BS1 – Kvartalsvis med infrastruktur og grønnstruktur som grenser til kvartalet.

14 Bestemmelsesområder

1: Konsesjonsområde for fjernvarme (§ 12-7 nr. 8 og PBL § 27-5):
Nybygg skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.

15 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

15.1 Generelle rekkefølgekrav for felter B6, B7, B8, BKB5, BKB6, BAA2, og BS5

For alle bygge- og anleggsformål gjelder et generelt rekkefølgekrav om opprusting av infrastruktur, tekniske anlegg og samfunnstjenester som berøres av utbygging. Rekkefølgekrav skal fremgå av detaljregulering.

For alle bygge- og anleggsformål gjelder følgende rekkefølgekrav:

1 Uteoppholdsarealer skal være ferdig etablert i henhold til godkjent utomhusplan før boliger kan gis brukstillatelse. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni. Jf. 4.6.
2 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Ved eventuell etappevis bygging skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan for hele planområdet som grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende

forskrifter. Planene skal også inneholde beregninger og foreslått løsning for overvannshåndtering og flomveier.

3 Miljøtekniske undersøkelser
Før søknad om ramme- eller ett-trinnstillatelse må det gjennomføres undersøkelse av om det finnes forurenset grunn, jf. 4.9.

4 Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for første byggetrinn innenfor delfeltene og opparbeides i henhold til Eidsvoll kommunes gjeldende renovasjonsnorm.

15.2 Fritaksordning for MFUA

Før fritaksordninga for minste felles uteoppholdsareal kan benyttes, jf. pkt. 4.6.5, skal det dokumenteres at tilfredsstillende utendørs oppholdsmiljø er sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Kostnad som styrer kvalitet av anlegget pr m 2 blir fastsatt av kommunestyret.

15.3 B2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor feltet skal gang-/sykkelvegforbindelse jf. 5.3 være etablert.

15.4 B6

1 Før igangsettingstillatelse for arbeider innenfor planområdet kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn. (Endring 26.04.21: slettet tidl. punkt 1-3, da disse erstattes av understående).

Endret 20.04.21
Område B6 skal bygges ut i 3 byggetrinn. For B6 gjelder følgende byggetrinn.
Trinn 1: B6a-b
Trinn 2: B6c-d
Trinn 3: B6e-f
Boliger kan bare tas i bruk i denne rekkefølgen.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor område B6 skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF1 og o_SKV3.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6a, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2a, o_SGT2a-b, o_GP3-4, o_VSF4a.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6b, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2a, o_SGT2a-b, o_SF2a_ o_GP-3-4, o_VSF4a.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6c, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF2b
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6d, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2b, _oGP4, o_VSF4b
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6e, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SF2c, f_SKV
Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye bygninger innenfor B6f, skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: o_SGG2c, o_GP5, o_VSF4c

15.5 B7

o_SF1 skal være ferdig etablert før boliger kan gis midlertidig brukstillatelse.

15.6 B8

o_SF1, langs felt B8, krysset Torget og Sundgata samt o_ST1 iht. 10.6, må være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B8.

15.7 BS1W

Før rivningstillatelse kan gis for SEFRAK-listede bygg i Wergelands gate 2 og 4, Femell gården og Gullsmeden, skal bygningen dokumenteres med antikvarisk metode som innebærer oppmåling, tegning og foto. Dette skal utføres av fagfolk med kulturminnekompetanse. Bygningene skal, så vidt mulig, tas ned på en slik måte at de kan gjenbrukes, dersom noen påtar seg ansvaret med å sette de opp igjen.

15.8 BS5

1 Offentlig g/s-veg og kantparkering langs Sundgata skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis.
2 Stiforbindelse GF3 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

15.9 BS6-7

G/s-veg og kantparkering skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

16 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Temakart:

Temakart for «Krav til parkering»
Temakart for «Bygningsmiljø -og høyder»
Temakart for «Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet og fritaksordning».

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer. Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.					
Verdi	**Symbol**	**Faktor**	**Beskrivelse**	**Areal m²**	**BGF**
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:	0	
		1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	0	0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	0	0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	0	0
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK		**STK**	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.	0	0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).	0	0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).	0	0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²		**Areal m²**	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.	0	0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	0	0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	0	0
					0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05		**0,05**	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0
		TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)			**###**

For Excel-versjon se vedlegg 1.

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løytnant Møllers veg 7A, 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.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** a_SE
	Delareal 397 m^2 **KPHensynsonenavn** aktsomhetssone flom **KPFare** Flomfare
	Delareal 6 217 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Delareal	6 245 m^2
KPHensynsonenavn	H410_2
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728200
Navn	Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2583/Reguleringsbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF2
	Delareal 24 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_2 **Faresone** Flomfare
	Delareal 27 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om tilrettelegging for vannbåren varme
	Delareal 8 m^2 **Formål** Bolig/tjenesteyting **Feltnavn** BKB7

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 27.11.2025

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løytnant Møllers veg 7A, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

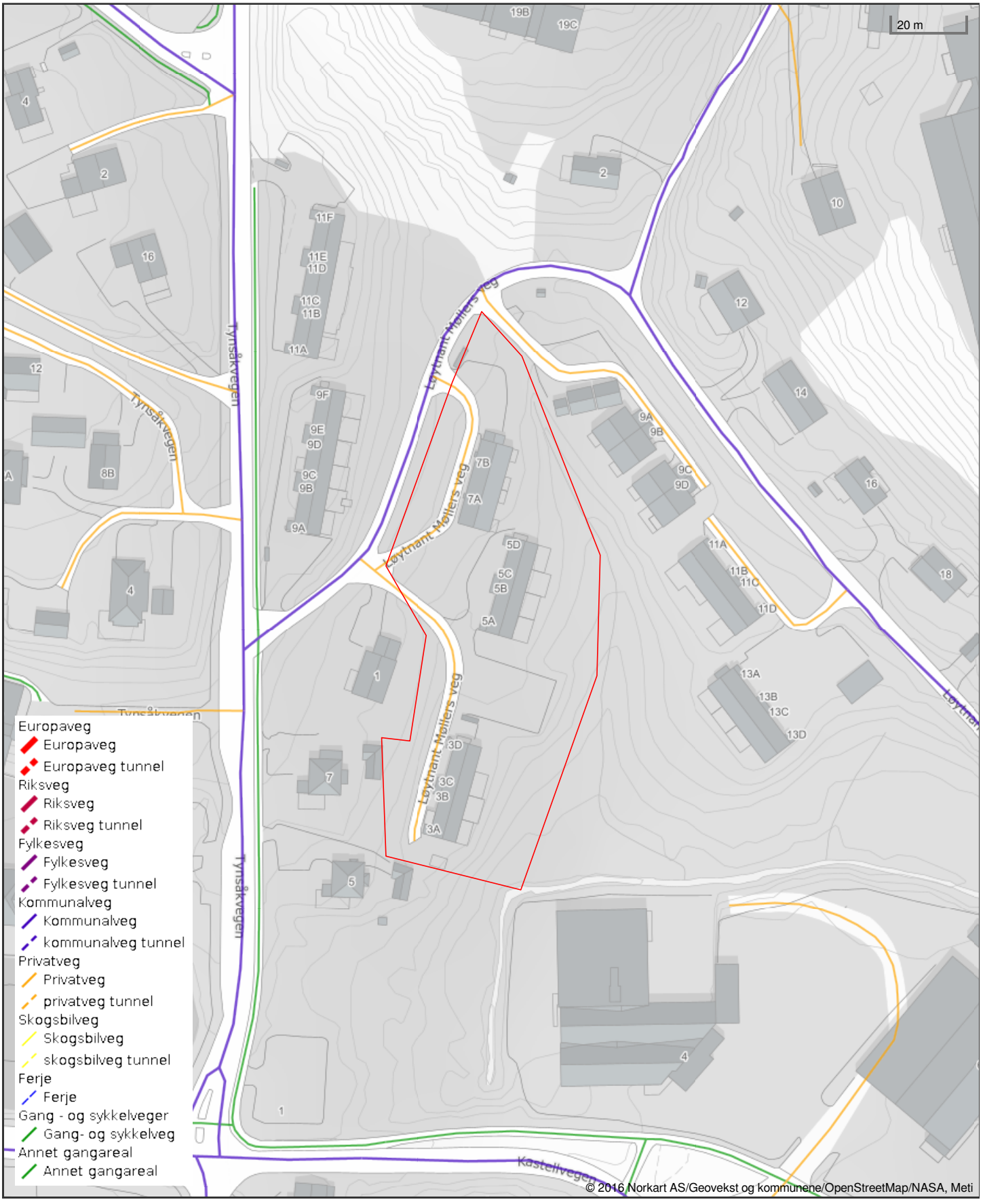
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 27.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 17/175//



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.

Utskriftsdato: 27.11.2025

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løytnant Møllers veg 7A, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	55 532,00 kr
Feiing	5 256,78 kr
Sum	**60 788,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Grunngebyr renovasjon	25%	8 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	14 584,00 kr
Avfallsbeholder 240 L.	25%	12 STK	6349.00	2/4	0 %	38 094,00 kr
Feiegebyr	0%	10 PIPE	263.20	1/1	0 %	2 632,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	10 PIPE	263.20	1/1	0 %	2 632,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	19833200 prom	2.00	1/1	0 %	39 666,00 kr
					Sum	**97 608,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Fra 01.01.2026 vil boenheten bli fakturert for renovasjon, feiegebyr og grunngebyr vann/avløp direkte fra kommunen direkte. Har tidligere ligget i felleskostnadene.
Ingen restanse per 04.12.2025

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 17/175		
Utskriftsdato	27.11.2025	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 175	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 3 A, gatenr 5500 2080 Eidsvoll	**Grunnkrets:**	403	Vilberg
		Valgkrets:	4	Vilberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2070301	Eidsvoll
		Tettsted:	673	Eidsvoll
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 3 B, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 3 C, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 3 D, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 5 A, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 5 B, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 5 C, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 5 D, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 7 A, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Løytnant Møllers veg 7 B, gatenr 5500 2080 Eidsvoll			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Tomter Nr 15-16-18-19	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.11.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6 244,7 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/231	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/1	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/2	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/4	0,0
			Berørt	3240/533/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/231/0/1	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/2	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2014	Avgiver	3240/17/231	-181,7
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/2	0,0
			Mottaker	3240/17/231/0/1	181,7
Seksjonering	Forretning:	04.03.2014	Avgiver	3240/17/231	-702,6
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/230	0,0
			Mottaker	3240/17/231/0/1	181,7
			Mottaker	3240/17/231/0/2	150,4
			Mottaker	3240/17/231/0/3	173,4
			Mottaker	3240/17/231/0/4	197,1
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/231	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/1	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/2	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2014	Avgiver	3240/17/231	-173,4
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/2	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/4	0,0
			Mottaker	3240/17/231/0/3	173,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2014	Avgiver	3240/17/231	-150,4
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/1	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
			Mottaker	3240/17/231/0/2	150,4
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/231	0,0
			Berørt	3240/533/1	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	04.03.2014	Avgiver	3240/17/231	-197,1
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
			Mottaker	3240/17/231/0/4	197,1
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2014	Berørt	3240/17/175	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2015	Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/231	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/3	0,0
			Berørt	3240/17/231/0/4	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.2008	Avgiver	3240/17/48	-809,4
	Matrikkelført:	06.11.2008	Berørt	3240/17/50	0,0
			Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/530/1	0,0
			Mottaker	3240/17/363	809,4
Annen forretningstype	Forretning:	30.09.2008	Berørt	3240/17/1	0,0
	Matrikkelført:	06.11.2008	Berørt	3240/17/17	0,0
			Berørt	3240/17/48	0,0
			Berørt	3240/17/50	0,0
			Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/297	0,0
			Berørt	3240/530/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	30.09.2008	Berørt	3240/17/1	0,0
	Matrikkelført:	24.10.2008	Berørt	3240/17/48	0,0
			Berørt	3240/17/50	0,0
			Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/530/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.05.2001	Berørt	3240/17/1	0,0
	Matrikkelført:	17.12.2012	Berørt	3240/17/48	0,0
			Berørt	3240/17/175	0,0
			Berørt	3240/17/182	0,0
			Berørt	3240/17/230	0,0
			Berørt	3240/17/261	0,0
			Berørt	3240/17/297	0,0
			Berørt	3240/525/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.11.1962	Avgiver	3240/17/1	-7 155,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/17/175	7 155,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løytnant Møllers veg 5 A	Bolig					
Løytnant Møllers veg 5 B	Bolig					
Løytnant Møllers veg 5 C	Bolig					
Løytnant Møllers veg 5 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	151690327			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løytnant Møllers veg 3 A	Bolig					
Løytnant Møllers veg 3 B	Bolig					
Løytnant Møllers veg 3 C	Bolig					
Løytnant Møllers veg 3 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	151710794			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løytnant Møllers veg 7 A	H0101	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 A	H0102	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 A	H0201	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 A	H0202	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 B	H0101	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 B	H0102	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 B	H0201	Bolig					
Løytnant Møllers veg 7 B	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	151690319			Antall etasjer:	2

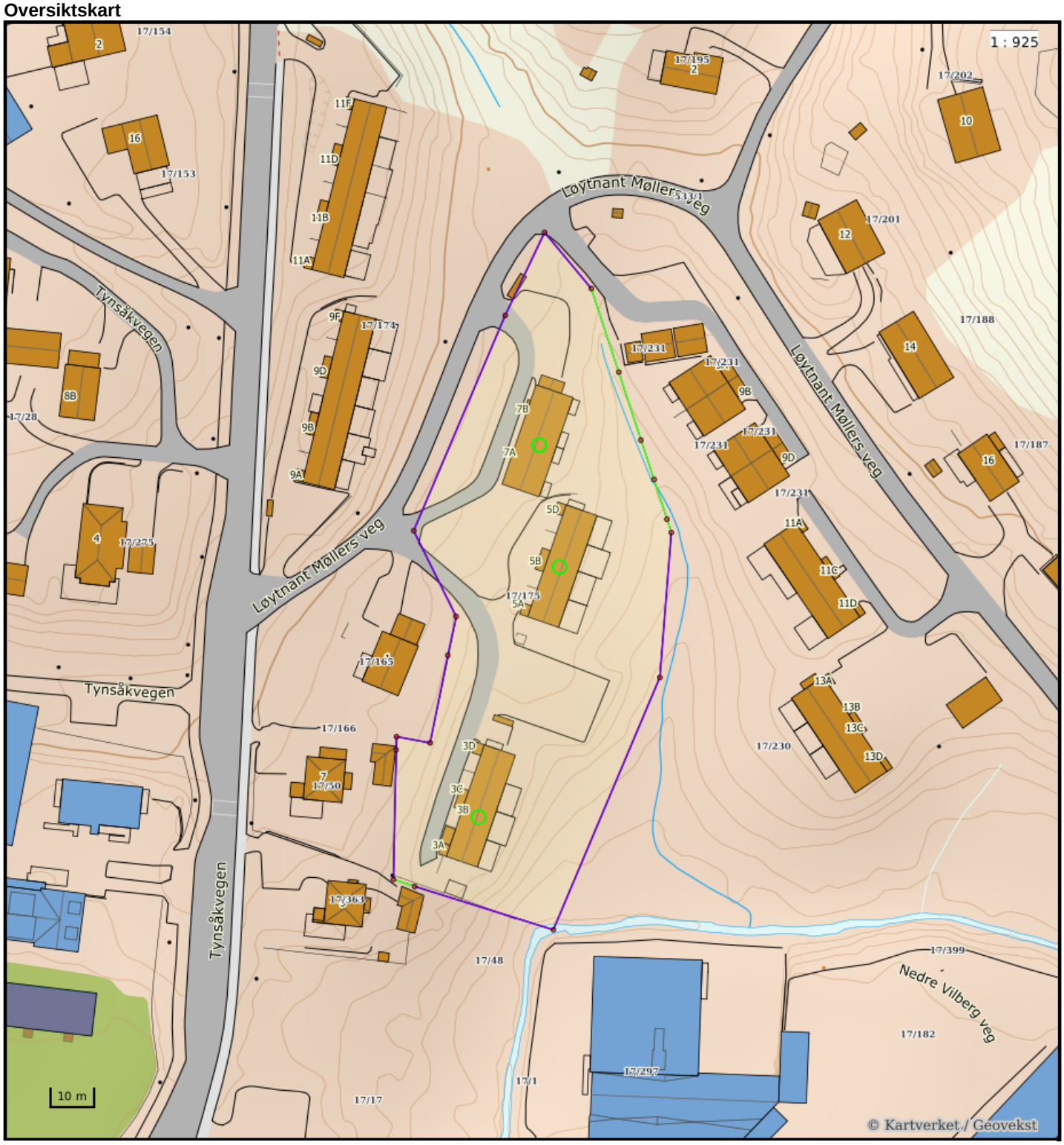
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

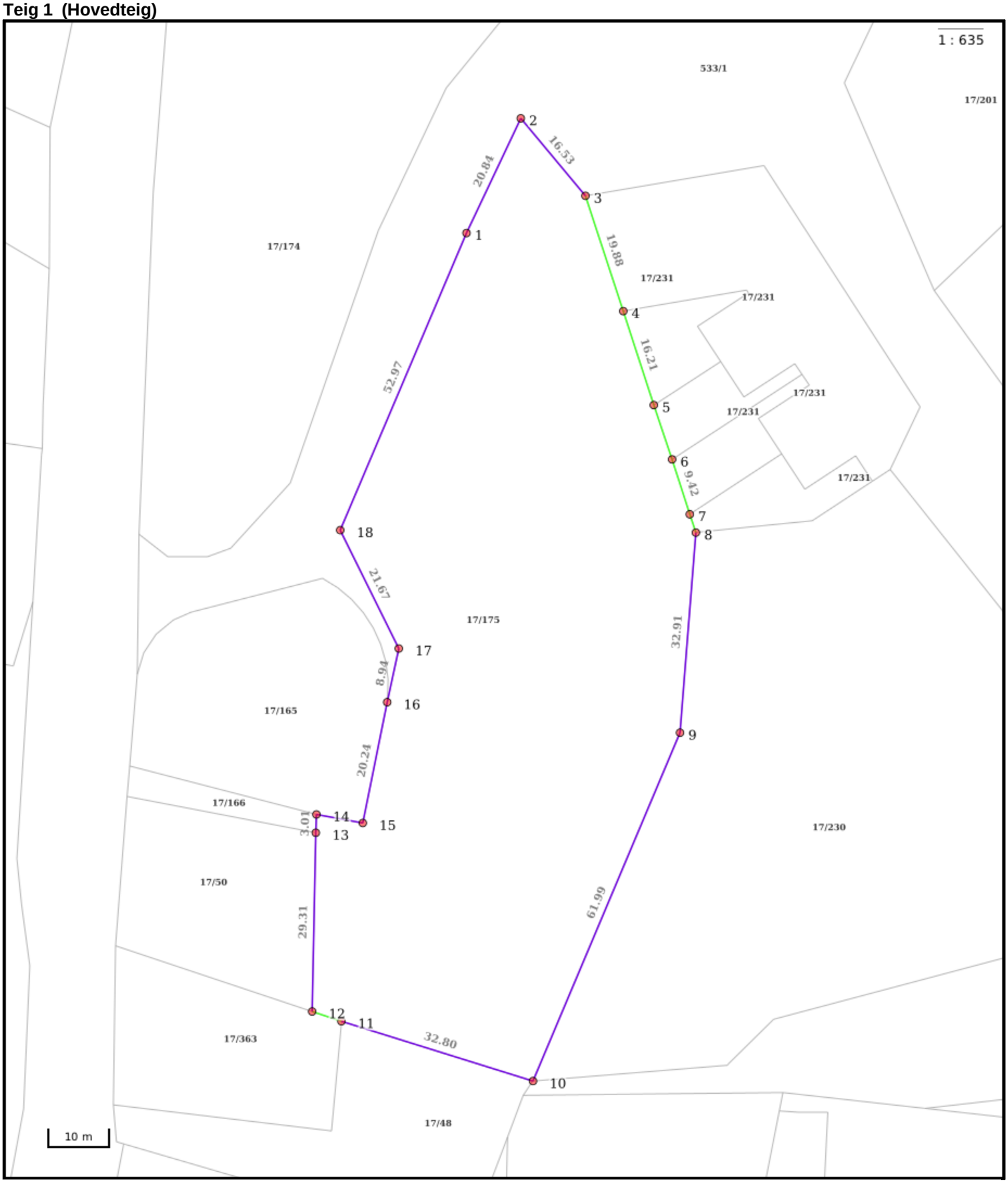
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 244,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 690 642,53	624 987,61	20,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 690 662,08	624 994,82	16,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 690 650,35	625 006,47	19,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 690 632,11	625 014,36	16,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 690 617,24	625 020,80	9,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 690 608,61	625 024,54	9,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 690 599,97	625 028,28	3,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 690 597,09	625 029,53	32,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 690 564,18	625 029,89	61,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 690 505,12	625 011,07	32,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 690 512,01	624 979,00	5,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 690 513,18	624 974,04	29,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Gjerdestolpe
13	6 690 542,42	624 971,98	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 690 545,42	624 971,79	7,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 690 544,67	624 979,51	20,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 690 564,79	624 981,70	8,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 690 573,66	624 982,81	21,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 690 592,10	624 971,42	52,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-17/175, Løytnant Møllers veg 3A, 2080 EIDSVOLL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	17.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.11.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

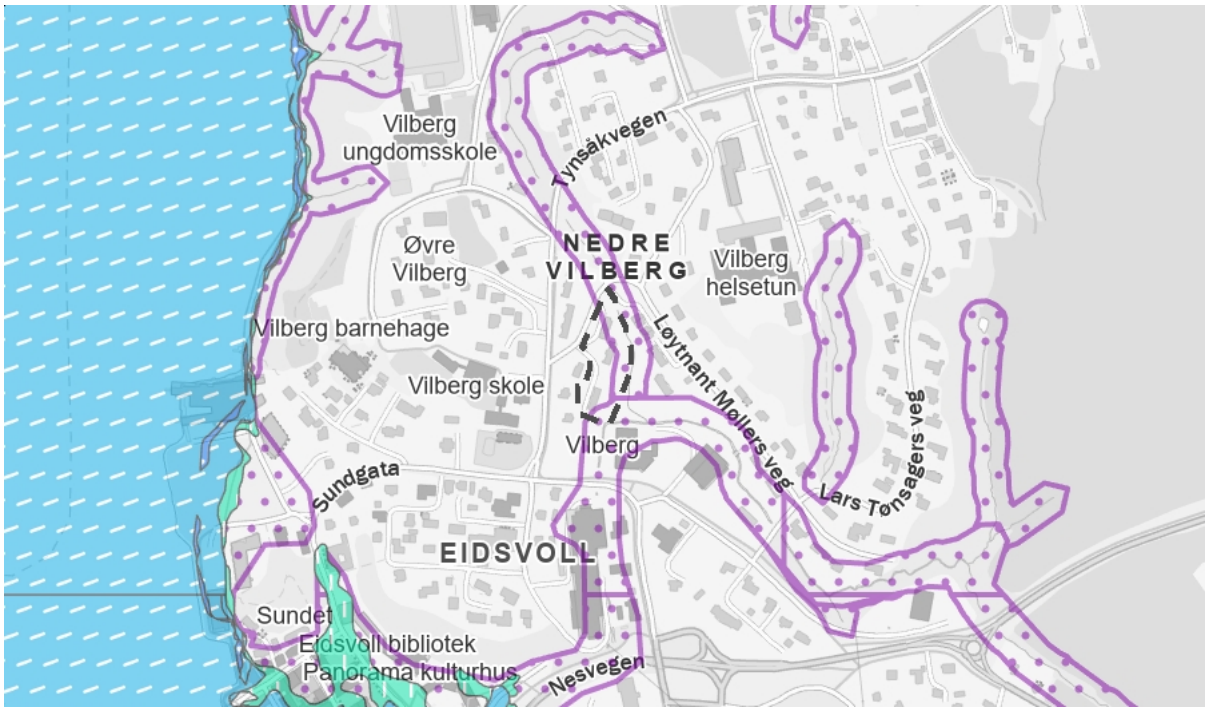
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.81 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.9 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	1.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	51.1 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	53.7 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	17.11.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

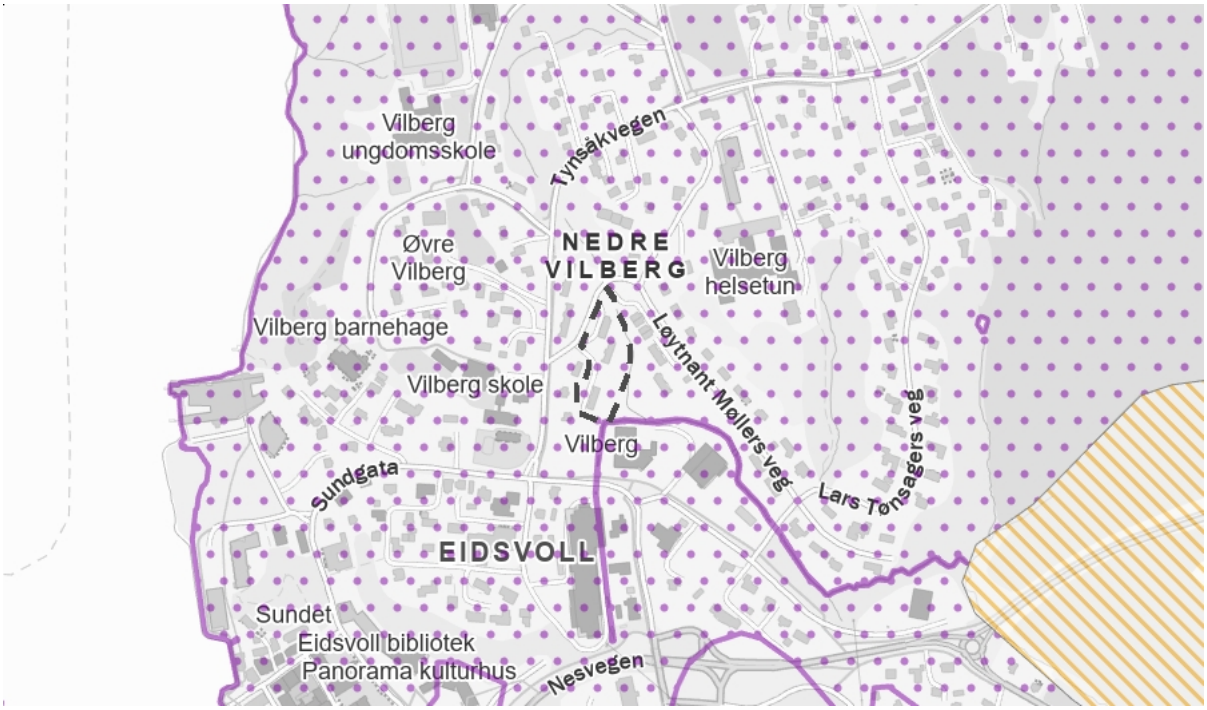
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.11.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

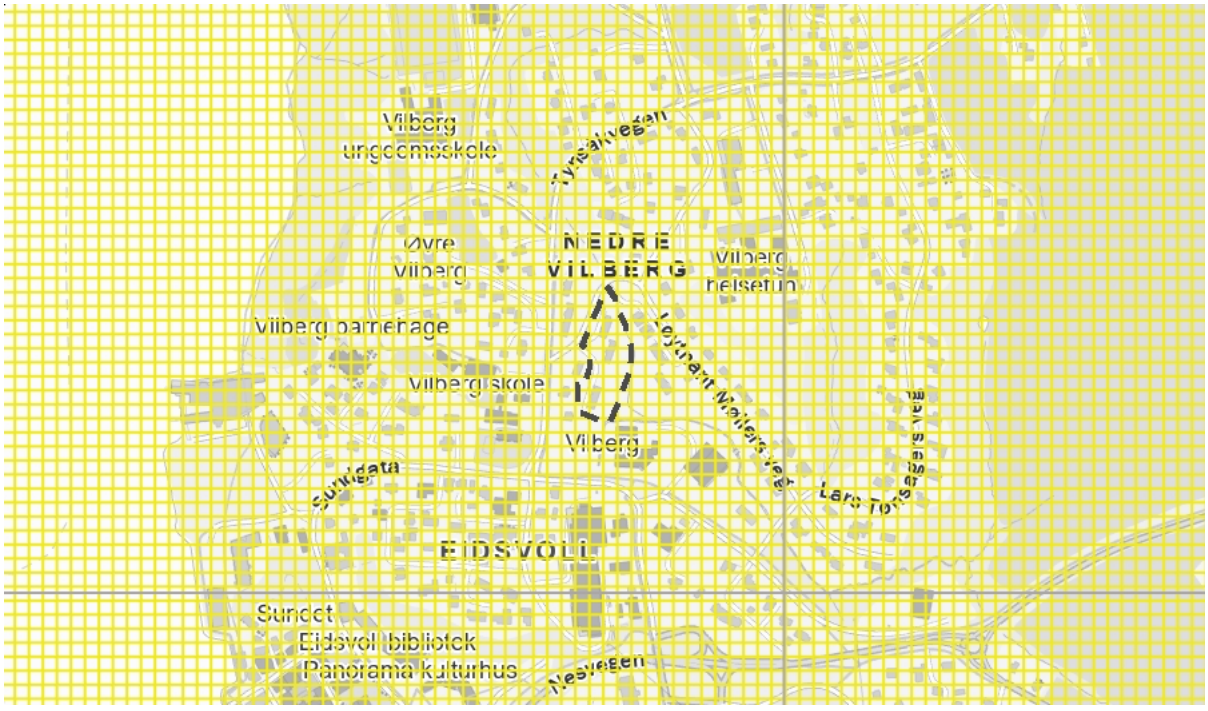
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.11.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)