



# Kommuneplan 2015 – 2026

## Bestemmelser og retningslinjer

---

Vedtatt av Eidsvoll kommunestyre 10.3.2015

Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser. Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller plansak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl)

Tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst.

- Retningslinjene gir veiledning for mer detaljerte planer og for kommunens behandling av søknader om dispensasjon. Retningslinjene gir signaler fra kommunestyret til administrasjonen om forvaltning i forhold til bestemmelsene.
- Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

---

### § 1 Forholdet til eldre planer

(pbl § 1-5)

Ved motstrid går kommuneplanen foran eldre planer.

Følgende kommunedelplaner, som er eldre enn kommuneplanen, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus:

- Kommunedelplan for Eidsvoll sentrumsområde, 1999-2010
- Kommunedelplan for Råholt-Sagmoen, 1997-2008
- Kommunedelplan med konsekvensutredning for Ormlia-Staviåsen-Parisbrenna
- Kommunedelplan for Fellesprosjektet E6-Dovrebanen, E6 Minnesund–Skaberud og Dovrebanen Eidsvoll-Sørli

Kommuneplanens bestemmelser, hensynsoner og retningslinjer supplerer eldre regulerings- og bebyggelsesplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus. For øvrig opprettholdes disse planene.

### § 2 Plankrav

(pbl § 11-9 nr. 1)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak etter pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

I områder langs vassdrag, inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan det kreves godkjent reguleringsplan også for arbeider og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2, 20-3 og 20-4, samt fradeling til slike formål,

Grensejusteringer jfr. matrikellovens § 16 kan tillates uten krav om reguleringsplan.

Retningslinjer:

- Dette innebærer et generelt krav om reguleringsplan for tiltak som krever søknad og tillatelse (PBL § 20-1).
- Når plankravet ikke gjelder for tiltak etter pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4 innebærer det at det for eksempel ikke er plankrav for alminnelige driftsbygninger i landbruket, mindre tiltak på bebygget eiendom og en del mindre tiltak.
- Med vassdrag menes alle elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger med årssikker vannføring. Jfr. vannressurslovens § 2.

### **§ 3 Unntak fra plankrav**

*(pbl § 11-10 nr. 1)*

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

Retningslinjer:

- Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet.
- Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.
- Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

### **§ 4 Utbyggingsavtaler**

*(pbl § 11-9 nr. 2)*

Før utbygging av område avsatt til bebyggelse og anlegg kan det kreves at det skal være inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger.

Retningslinjer:

- Utbyggingsavtaler baseres på prinsippvedtak i Eidsvoll kommunestyre.
- Utbyggingsavtalen regulerer forhold det er gitt bestemmelser for i kommuneplan eller reguleringsplan

### **§ 5 Teknisk infrastruktur**

*(pbl § 11-9 nr. 3)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til kommunaltekniske normer for Eidsvoll kommune.

### Tilknytningsplikt fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal nytt byggverk tilknyttes anlegget når oppvarmet bruksareal er over 300 m<sup>2</sup> eller ved hovedbygging der oppvarmet bruksareal er over 300 m<sup>2</sup>. Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 300 m<sup>2</sup> vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Retningslinjer:

- Kommunen kan med grunnlag i dispensasjonssøknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Dispensasjonssøknaden avgjøres i samsvar med kommunens delegasjonsreglement etter at fjernvarmeselskapet har hatt anledning til å uttale seg.

## **§ 6 Leke-, ute- og oppholdsplasser**

(pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor boligområdene skal det finnes arealer der barn i ulike aldersgrupper, og i samhandling med voksne, kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider. Slike arealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Retningslinjer:

### **Uteoppholdsarealer på egen tomt**

- Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på
  - min. 300 m<sup>2</sup> for frittliggende eneboliger
  - min. 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet for frittliggende tomannsboliger.
  - For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves et tillegg på min. 100 m<sup>2</sup>.
  - min. 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet ved fortetting som omfatter 3 hus eller mer
  - min. 40 m<sup>2</sup> pr. boenhet i områder for konsentrert småhusbebyggelse
- Arealet skal avsettes på tomten bygningen ligger på. Parkeringsareal (minimum 25 m<sup>2</sup> for hver krevde bilplass inkl. garasje), overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.

### **Felles lekeplasser**

- *Nærlekeplass* med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 30 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke. Nærlekeplassen bør ligge innen 100 meter gangavstand fra boenhetene.
- *Kvartalslekeplasser* med størrelse på minimum 1000 m<sup>2</sup> skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende. Kvartalslekeplassen bør ligge innen 200 meter gangavstand fra boenhetene.
- *Områdelekeplasser* med størrelse på minimum 2500 m<sup>2</sup> og med mulighet for ballspill, sykling og aking skal avsettes for hver 200. bolig.

### **Kvalitetskrav til felles lekeplasser**

- Arealer som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplasser og områdelekeplasser.

- Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).
- Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Lekeplassene skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.
- Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen

## § 7 Skilt og reklame

(pbl § 11-9 nr. 5)

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

## § 8 Parkering

(pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal 5 % av plassene være reservert bevegelseshemmede.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Retningslinjer

- Der det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende normer til grunn:

Kategori	Bil	Sykkel	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesentre	3	2	pr 100 m <sup>2</sup> gulvareal
Detaljhandel og kontorbebyggelse	1,5	2	pr 100 m <sup>2</sup> gulvareal
Eneboliger	2	2	Pr boenhet
Rekkehus 3-5 roms leiligheter	2	2	Pr boenhet
Rekkehus 1-2 roms leiligheter	1,5	2	Pr boenhet

- Rygging ut i kjøreveg er ikke akseptabelt, snuplass avsettes på egen eiendom
- Parkering i områder for offentlig formål avklares gjennom behandling av reguleringsplan

## § 9 Estetikk

(pbl § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer:

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

## **§ 10 Natur, landskap og grønnstruktur**

*(pbl § 11-9 nr. 6)*

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som bevarer og videreutvikler kommunens grønne preg og natur-, kultur- og miljøkvaliteter.

Retningslinjer:

- Viktige områder for biologisk mangfold og trekkveger for viltet skal i størst mulig grad holdes fri for utbygging
- Utearealer, sentrale friområder og gangveger må utformes med sikte på å fremme aktivitet og trivsel og slik at de kan brukes av alle.
- Det biologiske mangfoldet og en sammenhengende og variert blå-/grønnstruktur skal ivaretas

## **§ 11 Kvikkleire og marine avsetninger**

*(pbl § 11-9 nr. 8)*

I områder under marin grense må det, ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres geotekniske utredninger. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må området 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 byggteknisk forskrift (TEK10) § 7-3.

## **§ 12 Flomsone**

*(pbl § 11-9 nr. 8)*

Områdene langs Vorma som er utsatt for 200-årsflom (cote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3) er vist på plankartet i samsvar med NVE's flomsonekart. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en konsekvensvurdering for bygninger og miljø, som følge av flom. Eventuelle flomforebyggende tiltak skal også vurderes.

## **§ 13 Avkjørsler**

*(pbl § 11-10 nr. 4)*

Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnett kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

Retningslinjer:

- Kriteriene for holdningsklassene er beskrevet i tilknytning til kart som viser rammeplan for avkjørsler.

## **§ 14 Bygninger og anlegg i LNF-områder**

*(pbl § 11-11 nr. 1)*

Oppføring av bygninger og anlegg, herunder bolig, som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

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

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

Retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder:

- I områder med stort kulturhistorisk innhold kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke finne sted før hensynet til de verneverdige kulturminnene er ivarettatt i reguleringssammenheng eller på annen måte.
- Tiltaket må ikke være i konflikt med viktige friluftsinnteresser og turdrag eller viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltaket må ikke ligge nærmere vassdrag enn 100 meter
- Tiltaket må ikke være i konflikt med områder avsatt til utbygging i kommuneplanen
- Tiltaket må kunne utnytte allerede eksisterende infrastruktur
- Tiltaket skal ligge i nærheten av eksisterende bebyggelse og ha en positiv effekt på nærmiljøet
- Tiltaket bør ikke vanskeliggjøre eksisterende næringsutøvelse
  
- Tomtestørrelse for spredt boligbygging i LNF-områdene bør ikke være over 2 dekar.
- Ved oppføring av ny bebyggelse skal den tilpasses den eksisterende bebyggelsens karakter (stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m.) og de naturgitte omgivelsene (for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur)
- Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på min. 500 m<sup>2</sup> for frittliggende eneboliger og min. 300 m<sup>2</sup> pr. boenhet for frittliggende tomannsboliger. For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves et tillegg på min. 100 m<sup>2</sup>. Arealet skal avsettes på tomten bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3, parkeringsareal (minimum 25m<sup>2</sup> for hver krevde bilplass inkl. garasje) og overdekte terrasser skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.
  
- Ved vurdering av hvorvidt tiltak inngår i LNF-kategorien vektlegges kriterier og intensjoner i Miljøverndepartementets veileder T-1443 «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss».

## **§ 15 Spredt boligbebyggelse i LNF-områder**

*(pbl § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det tillates enkelthus og mindre felt med inntil 7 hus gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan.

For områdene samlet kan det tillates bygget inntil 7 boliger pr år i planperioden.

Spredt boligbygging tillates ikke på dyrket og dyrkbar jord.

Retningslinjer:

- I områder ved Feiring, Morskogen og Gullverket er spredt boligbebyggelse tillatt og krever ikke dispensasjon.
- For øvrig gjelder samme retningslinjer som for saksbehandling av dispensasjonssaker i øvrige LNF områder – se retningslinjer til § 13.

## **§ 16 Bygninger og anlegg i sjø og vassdrag**

*(pbl § 11-11 nr. 5)*

I områder langs vassdrag, inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det generelt forbud mot oppføring av bygninger og anlegg.

Retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i vann og vassdrag:

- Tiltaket må ikke være i konflikt med viktige friluftsinnteresser og turdrag eller viktige områder for biologisk mangfold.
- Større tiltak, som for eksempel småbåthavn, utløser plankrav – jfr. § 2.

## **§ 17 Nedslagsfelt for drikkevann**

*(Sikringssone, pbl § 11-8 a)*

Kartfestet område omfattende Tisjøen, Netsjøen, Rødtjern, og Damtjern med nedslagsfelt, er nedslagsfelt for drikkevann. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i dette området.

## **§ 18 Restriksjonsområde rundt Oslo Lufthavn Gardermoen**

*(Sikringssone, pbl § 11-8 a)*

Innenfor restriksjonsområdet skal det være hinderfritt luftrom for luftfartøyer i nærmere beskrevne skråplan, horisontale og krumme plan ut fra rullebanene samt i forhold til navigasjonsinstrumenter. Fastsatte restriksjonshøyder og restriksjonsområder framgår av egne kartbilag til restriksjonsplan for Oslo Lufthavn Gardermoen fastsatt av Samferdselsdepartementet i juni 1998.

## **§ 19 Flystøysoner**

*(Støysoner, pbl § 11-8 a)*

Flystøysonene (I, II og III) gjeldende fra 13.05.04 er avgrenset på arealplankartet med skravur.

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

Ved bygging av bygninger med støyfølsomme bruksformål skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne.

## **§ 20 Høyspentlinjer**

*(Faresoner, pbl § 11-8 a)*

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrot Tesla.

Retningslinjer:

- Magnetfeltnivå varierer med spenningsnivå og strømstyrke. Skal det bygges nær høyspenningsanlegg bør det utføres beregninger av forventede magnetfeltnivå.
- «Nær høyspenningsanlegg» vil eksempelvis være 100 m avstand i forhold til ledning med 300 kilovolt og 20 m i forhold til spenningsnivå på 22 kilovolt.

## **§ 21 Konesjonsområde for fjernvarme**

*(Sone med særlig krav til infrastruktur pbl § 11-8 b)*

Sonene viser konesjonsområder for fjernvarme.

- Det er to konesjonsområder: Råholt og Eidsvoll sentrum
- Det er gitt bestemmelser om tilknytningsplikt, jfr. § 5.

## **§ 22 Områder / forekomster vernet etter kulturminneloven**

*(Sone med særlige hensyn, pbl § 11-8 c – jfr. § 11-9 nr. 7)*

Innenfor område angitt som hensynssone H570\_x – Kulturmiljø, tillates ikke riving av bebyggelse eller igangsetting av større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.

Retningslinjer:

- Forvaltningen innenfor områder angitt som hensynssone H570\_x, skal ta sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap, bebyggelse og anlegg
- Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates riving av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak.
- Saker som berører kulturminner skal normalt forelegges fylkeskommunen som regional kulturminneforvaltning.



- Ved område- eller detaljregulering som berører disse områdene skal de kulturhistoriske verdiene kartlegges og eventuelt sikres gjennom nærmere bestemmelser i reguleringsplanen.

### **§ 23 Landskapsvernområde**

*(Sone for båndlegging, pbl § 11-8 d)*

Området er vernet som landskapsvernområde i medhold av lov om naturvern, ved kongelig resolusjon av 17.12.99. Formålet med vernet er å bevare kvartærgeologiske formelementer. Alle inngrep som kan endre naturmiljøet eller landskapets art eller karakter vesentlig, er forbudt. For øvrig er det gitt egne bestemmelser fastsatt i forskrift.

### **§ 24 Næringsområdet i Ormlia**

Utvidelsen av næringsområdet i Ormlia avsettes for lager- og logistikkvirksomhet. Detaljhandel tillates ikke.