



REGULERINGSBESTEMMELSER

for detaljregulering av gbnr. 10/153 og 177 m. fl. - Solhøgda, Styri

- Planen er datert: 19.01.2024, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: 23.01.2024, sist rev.: 27.06.2025
- Vedtatt av kommunestyret: 16.09.2025

Plan ID 303534800

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Det reguleres i tillegg fortau for å sikre trygg ferdsel langs Styrivegen. Del av Styrivegen mellom fortau og senterlinje reguleres også.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Byggegrenser

Byggegrenser er kun vist i plankartet.

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor planens byggegrenser.

Der byggegrensen er 4 meter kan det tillates garasje/carport, frittstående boder, fyllinger/skjæringer, støttemurer utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra formålsgrense/eller eiendomsgrense. Areal avsatt til renovasjon kan plasseres utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra formålsgrense.

2.2. Vann, avløp og overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn, i henhold til tretrinnstrategien. Løsningene for håndtering av avløp og overvann skal ikke medføre fare for erosjon, forurensning eller ulemper for nedstrøms areal.

Innenfor arealer regulert til veg, turdrag og lekeplasser, kan det opparbeides infiltrasjons- og fordrøyningsmagasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

2.3. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Akershus fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.4. Skjæring og fylling for anleggelse av f_KV1

Det tillates inntil 3m skjæringer/ fyllinger mot boligformål og lekeareal.
Mot f_GN1 og 2 tillates skjæring/fylling så langt det er nødvendig.

2.5. Støttemurer

Maksimal høyde på støttemur er 1,8 meter

2.6. Frisikt

Frisikotlinjer mot Styrlivegen og tilhørende fortau er vist i plankartet.
I området mellom frisikotlinjer og fortau/Styrlivegen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 meter over vegbanen i Styrlivegen.

2.7. Utslipp fra byggeplass

Byggeplassen bør være mest mulig fossil- og utslippsfri iht. DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser

2.8. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21 eller den til enhver tid gjeldende retningslinje legges til grunn for planområdet. Grenseverdier i tabell 2 legges til grunn for boligbebyggelse. For anleggsvirksomhet gjelder anbefalte grenseverdier i tabell 4. Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 og 5 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Grunneiere av ev. støyutsatte eiendommer skal varsles i god tid før planlagt støyende aktivitet. Delegert myndighet ved ev. søknad om dispensasjon fra støygrensene er kommuneoverlegen.

Det er kun tillatt å knuse stein innenfor planområdet dersom massene skal gjenbrukes på stedet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Uteoppholdsareal

For eneboliger skal det være minimum 300 m² privat uteoppholdsareal.
For tomannsboliger skal det for hver boenhet være avsatt minimum 200 m² privat uteoppholdsareal.
For sekundærleilighet skal det settes av minst 50 m² privat uteoppholdsareal.
Parkerings- og innkjøringsareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.

3.1.2. Utforming

Innenfor BF3, der terrenget tillater det, kan det etableres boliger med 1 eller 2 sokkeletasjer.

Innenfor BF6 og 7 tillates det eneboliger med 3 etasjer. For bolig med flatt tak skal 3. etasje være inntrukket fra minst en fasade.

3.1.3. Parkeringskrav

For bebyggelsen skal det avsettes og opparbeides minst 1 og maks. 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje.
For enebolig med sekundærleilighet skal det etableres 1 parkeringsplass i tillegg.

Det tillates etablert felles parkeringsplass der det er hensiktsmessig pga. terrenghelning eller ønske om bilfritt areal ved bebyggelse.

3.1.4. Sykkelparkering

Det skal avsattes min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

3.1.5. Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting er vist i plankartet.

Areal til parkering på terreng inngår i beregningen av %BYA.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-2)

Område BF1-2 består av eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF3-7)

3.1.6. Bebyggelse

BF 3-7 skal bebygges med eneboliger og tomannsboliger. Minst 50% av boenhetene skal være i eneboliger.

3.1.7. Takform og materialbruk

Takform skal være saltak, pulttak eller flatt tak.

3.1.8. Høyder

Alle høyder måles i forhold til ferdig planert terreng.

For frittstående garasjer, carporter eller utvendige boder er maksimale høyder 3,5m for gesims og 5,5 m for møne.

BF3

For boliger med 2 sokkeletasjer er maks gesimshøyde og mønehøyde 9,5 m.

For boliger med 1 sokkeletasje eller plate på mark er maks gesimshøyde 8,5 m og maks mønehøyde 9 m.

BF4-5

Maks gesimshøyde er 8,5 m og maks mønehøyde er 9 m.

BF6

For boliger med flatt tak og 3 etasjer er maks gesimshøyde 9,5 m.

For øvrig bebyggelse er maks gesimshøyde 8,5 m og maks mønehøyde 9,5 m.

BF7

For boliger med flatt tak og 3 etasjer er maks gesimshøyde 9,5 m.

For øvrig bebyggelse er maks gesimshøyde 8,7 m og maks mønehøyde 9,5 m.

3.1.9. Renovasjon

Renovasjon skal etableres i form av nedgravde avfallsbrønner for BF3-7.

Endelig antall og plassering skal være avklart i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Det tillates felles renovasjonspunkt for flere formål.

Areal for renovasjon skal etableres innenfor formål for frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.10. Adkomst til f_TD1

Innenfor BF3 skal det etableres en gangforbindelse som sikrer adkomst fra f_KV1 til f_TD1. Det skal opparbeides gruset sti med bredde 1 meter.

Adkomsten skal være lett tilgjengelig fra f_LEK1 og lede til f_TD1.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF8-10)

BF8-10 består av eiendommer med eksisterende boligbebyggelse og tilhørende adkomstveger. Arealet inngår i planen for å sikre areal til midlertidig anleggsområde.

Felles lekeplasser (f_LEK)

Lekeplassene f_LEK1-2 er felles lekeplasser.

Lekeplassene skal beplantes med busker og trær og minimum inneholde huskestativ/dumphuske, sandkasse, benker og noe fast dekke. F_LEK1 skal i tillegg ha to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie.

Der f_LEK1 grenser til annen veggrunn, teknisk areal skal det settes opp gjerde.

Energianlegg (EA1)

3.1.11. f_EA1

f_EA1 er avsatt til energianlegg. Innenfor formålet kan det etableres nettstasjon.

Vann- og avløpsanlegg (VA1-2)

3.1.12.

VA1 er eksisterende pumpestasjon

3.1.13.

VA2 er areal avsatt til etablering av trykkøker for vannforsyning til BF3-7

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

Kjøreveg (f_KV1)

3.2.1. f_KV1

f_KV1 er felles adkomstveg for BF3-7

3.2.2. Adkomst til formålene BF3-7

Adkomst til den enkelte boenhet eller boligområde fastlegges når det gjelder beliggenhet og utforming som en del av byggesaksbehandlingen.

Frisikt mellom avkjørsel fra BF3-7 og f_KV1 skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale vegnorm.

Frisikt mellom f_KV1 og Styrivegen med fortau er vist i plankartet

Kjøreveg (o_KV2)

o_KV2 er eksisterende fylkesveg (fv.1594) Styrivegen.

Adkomst til boenhet/adkomstveg er vist med pil i plankartet.

Fortau (o_FO1)

o_FO1 er regulert fortau langs Styrivegen (fv.1594).

Felles veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

o_SVT er regulert grøft tilhørende Styrivegen (fv.1594).

f_SVT er regulert grøft tilhørende f_KV1

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde (felt f_GN1-3)

F_GN1-3 er felles naturområder.

3.3.1 f_GN1-3

f_GN3 er eksisterende naturområde. Det tillates ikke byggetiltak. Skjøtsel av skog tillates.

Turdrag (felt f_TD 1-3)

Turdragene danner forbindelseslinjer til Styrimarka.

3.3.2 Opparbeidelse

Det skal ryddes vegetasjon for plass til tråkk/sti.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

4.1.1. Kullgrop ID 279762 (#1)

Kulturminnet er tilstrekkelig dokumentert av Akershus fylkeskommune og kan fjernes uten nærmere undersøkelse.

4.1.2. Midlertidig rigg- og anleggsområde (#2)

Arealet innenfor det midlertidige anleggsområdene kan benyttes som rigg- og anleggsområde, samt midlertidig omkjøring under anleggsarbeidet for etablering av nytt fortau langs Styrivegen.

De midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når det er gitt ferdigattest for tiltaket med etablering av fortau langs Styrivegen, og skal etterfølgende tilbakeføres til underliggende formål. Dersom fortauet opparbeides i etapper, skal også de midlertidige anleggsområdene opphøre etappevis.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før rammetillatelse

5.1.1. Renovasjon

For boligformål som omsøkes skal det være utarbeidet en fullstendig renovasjonsteknisk plan før det kan gis rammetillatelse.

5.1.2. Rammeplan for vann og avløp

Før det kan gis rammetillatelse innenfor BF3-7, skal det foreligge en godkjent plan for vann, avløp og overvann.

Planen skal beskrive hvordan avløpet fra bebyggelsen blir miljømessig forsvarlig håndtert, slik at det ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag.

Planen skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling i Eidsvoll kommune.

5.2. Før igangsettingstillatelse

5.2.1. Kryss mellom Styrivegen og f_KV1S

Byggeplan for kryss mellom Styrivegen og f_KV1 skal være godkjent av Akershus fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor BF3-7.

5.2.2. Fortau

Byggeplan for fortau skal være godkjent av Akershus fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til å bygge fortauet.

5.2.3. Formingsveileder

Formingsveileder skal være utarbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk (BF3-7)

5.3.1. Fortau

Fortau o_FO1 skal være sikret opparbeidet før boliger innenfor BF3-7 kan tas i bruk.

5.3.2. Felles lekeplasser

f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor BF3-5 tas i bruk.

f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet innenfor BF6-7 tas i bruk.

5.3.3. Turdrag

Felles turdrag f_TD1 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BF6 tas i bruk

Felles turdrag f_TD2 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BF7 tas i bruk

Felles turdrag f_TD3 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BF3 og 4 tas i bruk.

5.3.4. Avløp

Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor BF3-7, skal det dokumenteres at aktuelt renseanlegg driftes iht. tillatelse fra forurensningsregelverket samt at det har kapasitet til å ta imot og behandle forventet mengde avløpsvann fra ny bebyggelse.

5.3.5 Hovedvannledning

Ny hovedvannledning langs Styrivegen skal være sikret opparbeidet langs samme strekning som o_FO1.