



Forslag til

Områdereguleringsplan for Råholt sentrum

- Planen er datert: 12.09.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Bestemmelsene er datert: 02.10.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2024

Plan id 303532400

§ 1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Råholt sentrum. Det legges til grunn at byggeområder skal detaljreguleres. Som en del av planen er det utarbeidet en områdemodell som koordinerer gjennomføringen av fellestiltakene, hjemlet i rekkefølgekrav.

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser avklares i detaljregulering, hvor ikke annet er vist på plankartet.

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 2 og 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

Når det lages utredning av støy i forbindelse med detaljregulering eller ved annen ny utbygging, skal tiltakets påvirkning på omgivelsene vurderes.

Ved nærhet til jernbane skal støy fra togenes varselsignal vurderes.

Av hensyn til bymiljø tillates ikke støyskjerm som støyskjermingstiltak. Ved bebyggelse langs støykilder gjelder følgende:

- Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere.
- Dempet fasade tillates kun unntaksvis der hvor det ikke er mulig å oppnå stille side. Dette må utredes og begrunnes i detaljreguleringer. Øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side bør få dempet fasade.

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 og avrenningsmønsteret opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvanns-

håndtering med bruk av åpne løsninger. 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 Blågrønn overflate skal beregnes ved alle nye bygg eller større anlegg, jf. vedlagt skjema. Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering, med følgende retningslinjer:
Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7
Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse: 0,8
Offentlige gater og plasser: 0,3

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Nye boenheter i område med konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og sentrumsformål skal benytte felles stasjonært avfallsug for husholdningsavfall.

Kommunen angir tilkoblingspunkt til offentlige hovedledninger for hver plansone.

Midlertidig renovasjonsløsning benyttes der kommunale hovedledninger frem til angitt tilkoblingspunkt ikke er etablert.

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 kommunal vegnorm.

Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende, uten å forringe fordrøynings- og flomvegkapasitet.

2.6 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafiksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafiksikkerhet både for gående, syklende og kjørende. Det skal gjøres vurderinger for å sikre trygg skoleveg.

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

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger ved utarbeidelse av detaljregulering, gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. NVEs Veileder 1/2019 eller nyere legges til grunn.

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 byggeteknisk forskrift.

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

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 8.1.

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. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

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 Energi

Oppføring av byggverk eller hovedombygging med bruksareal over 300 m² BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

Det kan godtas unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme ved søknad, der energibehovet dekkes av andre fornybare energikilder som er like god eller bedre miljømessig. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

Retningslinjer:

En vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primærenergibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Miljøvurdering av løsning
- Reduksjon av effektopper i det lokale el-nettet

2.12 Klima og miljø

I detaljregulering for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

2.13 Masseforvaltning

Det skal utarbeides masseforvaltningsplan der dyrka og dyrkbar mark omdisponeres. Planen utføres etter metodikken i NIBIO's veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017), og skal ha som mål at så mye som mulig av matjorda og overflødige, rene jordmasser for øvrig skal brukes til å etablere ny dyrka mark. Planen skal inkludere nødvendige risiko-vurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere, floghavre og hønsehirse. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.

Fremmede arter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal kartlegges før flytting av alle typer masser. Dersom det avdekkes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning, og om mulig bekjempe forekomsten.

§ 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.

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 attraktivt bymiljø.

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

4.1 Utforming

- 1 Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant og identitetsskapende arkitektur.
- 2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- 1 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- 2 Høyder for bebyggelse er regulert i tabell med retningsgivende kotehøyder under relevante underformål, se også §5.
- 3 Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder, som gir en gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.
- 4 Byggehøyder under gjennomsnittlig høyde må være synlig fra gateplan og/eller del av fasaden for å kunne medregnes.
- 5 Tilliggende bygninger mot oppholdsarealer skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.
- 6 Tekniske installasjoner over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

4.3 Leilighetsstørrelse

Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m² eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m² innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller flere, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m², eksklusiv boder og terrasser/ overbygninger.

4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig 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 minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m² pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m² pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m² 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 i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

1 Arealkrav

Det vises til vedlagt temakart for «Krav til MFUA og parkering». Temakartet gjøres juridisk bindende.

2 Lokalisering

Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.

Det kan vurderes at inntil 25% av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

I særlige tilfeller kan det vurderes en høyere andel, dersom kvalitet og variasjon sikres i bestemmelsene.

3 Helning, form og struktur

Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 Lekeareal

50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal 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. Lekeareal skal reguleres som egne felt ved detaljregulering.

5 Solforhold

Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.

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	0,75	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,5	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. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan</i>		
Skole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan</i>		0,5

- 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.
- 4 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.
- 5 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.
- 6 Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

4.8 Tilrettelegging for sykkel

- 1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen på gateplan og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkelplasser skal vurderes ved detaljregulering.
- 2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det er krav til utarbeidelse av VAO-rammeplan ved detaljregulering. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VAO-anlegg. Tekniske planer for VA, Overvann og renovasjon skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

§ 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Høyder og utnyttelse

Tabellen under viser krav til høyder og utnyttelse for alle felt innen bebyggelse og anlegg:

Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn	Sone	Etg. snitt	1. etg. På min 4,6 m	Maks kote terreng	Retningsgivende kotehøyde maks	Retningsgivende utnyttelse maks BRA-kvm
BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg	SØ1	2		193	202	
BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen	SØ1	1		189	195	
BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		196	205	
BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		199	208	
BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		197	206	
BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Glabakk	SV1	Uaktuelt				
BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	12000
BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen	SØ2	3		194	206	8000
BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	16000
BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		190	208	32000
BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		187	205	33000
BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue	NØ	5		186	204	33000
BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg	SØ1	5		188	206	22000
BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	5		195	213	23000
BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården	SØ2	4		194	209	19000
BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	4		196	211	16000
SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	191	214	3000
SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	193	216	18000
SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	190	213	11000
SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	188	211	23000
SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000	NØ	6	x	188	211	23000
SF 6	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	188	211	37000
SF 7	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	Uaktuelt				
SF 8	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	190	213	20000
SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg	SØ1	5	x	190	210	4000
SF10	1130 - Sentrumsformål	Glabakk/Søndre	SV1	5	x	192	212	13000
SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi	SV1	6	x	192	215	39000
SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi	SØ1	5	x	190	205	6000
T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	6		199	220	
T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	Uaktuelt				
T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Glabakk	SV1	5		195	213	
T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben	SV1	5		193	211	
REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SV2	Uaktuelt				
B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue	NØ	5	x	187	205	
B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården	SØ2	Uaktuelt				
BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug	SV1	5		191	209	
BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon	NV	Uaktuelt				
KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				

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

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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 (jf. PBL §27-2), ROS-analyser, handlingsplaner, tiltaksplaner og trafikksikkerhetsplan.

6.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- 1 Gatesnitt og utforming er vist i mobilitetskonseptet, og skal være førende.
- 2 Ved regulering eller endring av veger/gater som ikke er omtalt i mobilitetskonseptet, skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.

§ 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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 detaljreguleringsplaner.

7.1 Fellesbestemmelser for grøntstruktur (PA1-5 og TD1-4)

- 1 PA1-5 og TD1-4 skal være offentlige, eller tilgjengelige for allmennheten.
- 2 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 grønnstrukturuområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tiliggende grønnstrukturuområdet. Langs Kjeldalsbekken skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone som buffer mot bekken, der det ligger til rette for det.
- 3 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.
- 4 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

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

8.1 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

H430_1-9:

Innenfor hensynssonene skal det ivaretas fremtidig kryssing for myke trafikanter.

Det skal gjøres nærmere registreringer og analyser av trafikken, som grunnlag for valg av type tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Utredningen og tiltak skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Akershus fylkeskommune.

8.2 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 uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten i kommunen. Endringer skal ikke gå på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier.

Innenfor hensynssonene 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. Ved tiltak på bygninger innenfor hensynssonene skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra kulturminnemyndigheten i kommunen er godt tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

Flytting av bygninger kan unntaksvis tillates etter nærmere vurdering av kulturminnemyndigheten i kommunen.

- 1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-6:
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endrer uttrykk, og videreføres når det gjelder materialbruk, farger, kledning, vinduer osv., eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre

opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Det tillates rivning av mindre, nyere tilbygg dersom en bygning skal tilbakeføres til dokumentert eldre utseende.

Tillegg for H570_5: Helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus skal bevares. Tiltak som forringer helhet og sammenheng i miljøene tillates ikke, det samme gjelder tiltak eller fortetting som hindrer synlighet fra Trondheimsvegen.

Tillegg for H570_6: Kirken er markert med linje for bygg som skal bevares. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved utskifting av originalt og eldre materiale skal nytt materiale være identisk i utforming, kvalitet og håndverksmessig utførelse.

- 2 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_7-13:
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.
- 3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_14:
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nybygg, terrengtiltak eller større tekniske installasjoner, uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt og eksisterende grusganger og gravfelt kan opprettholdes.

8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d)

H730_1 (ID 135425):

På kartet er det avmerket en gravhaug. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne og inngrep i området innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie og vedlikehold av eksisterende gruset veidekke inne på gravlunden kan gjennomføres.

§ 9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #6.1-6.4

- 1 #6.1-6.4 De arkeologiske kulturminnene ID 150833, 141479, 156437 og 236584 er tilstrekkelig dokumentert. Kulturminnene kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.
- 2 #6.5 (ID 289252) Området består av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk utgravning dersom det skal gjøres tiltak innenfor området.

Før iverksettingen av tiltak innenfor arealene BB3 og B/T1, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, ID 289252, som er markert som bestemmelsesområde #6.5 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

9.2 Bestemmelsesområde NV, NØ, SV1, SV2, SØ1, SØ2

Tabellen angir hvilke felt som inngår i bestemmelsesområdene for soner:

#-Sone	Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn
NV	BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	KA	2071 - Kollektivanlegg	Busstasjon
NV	PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NØ	BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue
NØ	SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000
NØ	B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue
SV1	BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Glabakk
SV1	SF 6	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF 7	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF 8	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF10	1130 - Sentrumsformål	Glabakk/Søndre
SV1	SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi
SV1	T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Glabakk
SV1	T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben
SV1	BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug
SV1	HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen
SV1	LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen
SV1	KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen
SV2	BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ1	BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg
SØ1	BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen
SØ1	BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg
SØ1	SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg
SØ1	SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi
SØ2	BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen
SØ2	BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården
SØ2	REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke
SØ2	GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ2	B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården

§ 10. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

For alle utbyggingsområder gjelder at ved detaljregulering blir det aktuelt å vurdere ytterligere rekkefølgekrav for tilliggende infrastruktur som ikke er nevnt i 10.1 og 10.2. Dette kan være vei, fortau, GS-veg, annen veggrunn, VAO, grønnsstruktur mm. Omfang avklares ved detaljregulering.

10.1 Rekkefølgekrav – fordelt på bestemmelsesområder som angitt i 9.2

Følgende tiltak må være etablert eller sikret opparbeidet¹ før boliger eller andre formål nevnt i 9.2 kan gis igangsettingstillatelse. X markerer for hvilket bestemmelsesområde/soner rekkefølgekravet gjelder:

	Soner	NV	NØ	SV1	SØ1	SV2	SØ2	Beskrivelse
Tiltak nr.	Rekkefølgekrav							Se nærmere i områdemodellen og tabellen under
	Kryssningspunkt gange/sykkel							
a1	Trondheimsvegen 1		x	x	x			Etablering av egnet kryssing
a2	Trondheimsvegen 2			x	x			Etablering av egnet kryssing
a3	Trondheimsvegen 3			x	x			Etablering av egnet kryssing
a4	Trondheimsvegen 4			x	x			Etablering av egnet kryssing
a5	Trondheimsvegen 5			x	x			Etablering av egnet kryssing
a6	Trondheimsvegen 6					x	x	Etablering av egnet kryssing
a7	Trondheimsvegen 7					x	x	Etablering av egnet kryssing
a8	Trondheimsvegen 8					x	x	Etablering av egnet kryssing
a9	Tærudvegen 1	x	x	x		x		Opphøyd kryssingssone med belegning
a10	Sagmovegen 1	x		x				Etablering av egnet kryssing
	Kryssningspunkt for bil/buss							
b2	Trondheimsvegen 2	x	x	x	x	x	x	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen
	Grønnstruktur							
c2	Park Gladbakkenteret	x	x	x	x	x	x	Offentlig bypark
c6	Kjellalsbekken	x	x	x	x	x	x	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden
	Avfallssug							
d1	Anlegg	x	x	x	x	x	x	Anlegg for avfallssug
d2	Hovedledning	x	x	x	x	x	x	Hovedledning avfallssug
	VAO							
e1	Utvidelse høydebasseng	x	x	x	x	x	x	Utvidelse høydebasseng Tærud
e2	Forsyning høydebasseng		x	x	x	x	x	VL1
e3	Ringledning 1 nord øst		x	x	x	x	x	VA1
e4	Ringledning 2 nord øst		x	x	x	x	x	VA3 og VL7
e5	Ringledning 3 øst midt		x	x	x	x	x	VA4, VL6, VA8
e6	Ringledning 4 sør øst		x	x	x	x	x	VA6, VA7, VL5
e7	Ringledning 5 sør vest		x	x	x	x	x	VL4
e8	Forsyning fra høydebasseng		x	x	x	x	x	VA5
e9	Avløp 1 nord			x	x	x	x	SP7, SP8, VA1, VA2
e10	Avløp 2 midt			x	x	x	x	SP4, SP3, SP2, SP1
e11	Avløp 3 Sør					x	x	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8
	Grønn mobilitet							
f1	Råholtrunden 1	x	x	x		x		GS-veg
f2	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f3	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f4	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelvei og fortau
f5	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelfelt (langs eksisterende vei)
f6	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Sykkelprioritert gate
f7b	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med fortau og sykkelfelt (toveis)
f8	Råholtrunden 4				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f9	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelprioritert gate
f10	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelprioritert gate
f11	Råholtrunden 5				x		x	Sykkelprioritert gate
f12	Råholtrunden 5				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f13	Råholtrunden 2	x	x	x	x	x	x	GS-veg

Det er vedlagt temakart i dokument *Områdemodell* som viser tiltak for felles offentlige infrastruktur nevnt over samt hvilke soner som er omfattet av rekkefølgekravet.

¹ Med «sikret opparbeidet» menes at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at tiltakshaver/grunneier inngår utbyggingsavtale med kommunen og derigjennom oppfyller sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur.

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.1:

Tiltak nr.	Rekkefølgekrav	Beskrivelse
Kryssningspunkt gange/sykkel		
a1	Trondheimsvegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a2	Trondheimsvegen 2	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a3	Trondheimsvegen 3	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a4	Trondheimsvegen 4	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a5	Trondheimsvegen 5	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a6	Trondheimsvegen 6	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a7	Trondheimsvegen 7	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a8	Trondheimsvegen 8	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a9	Tærudvegen 1	Opphøyd kryssingssone med belegning. Utformes i sammenheng med Råholtrunden. Fartsgrense vurderes som del av tiltak. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a10	Sagmovegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
Krysningspunkt for bil/buss		
b2	Trondheimsvegen 2	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Grønnstruktur		
c2	Park Gladbakkseieret	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke Skal tilpasses gjennomkjøring av Råholtrunden. Skal tenkes sammen med utviklingen av Søndre samfunn (SF10). Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
c6	Kjelldalsbekken	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden. Løsningsprinsipp beskrevet i mobilitetskonseptet og i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
Avfallssug		
d1	Anlegg	Anlegg for avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
d2	Hovedledning	Hovedledning avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
VAO		
e1	Utveldelse høydebasseng	Sees sammen med VL1
e2	Forsyning høydebasseng	VL1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e3	Ringledning 1 nord øst	VA1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e4	Ringledning 2 nord øst	VA3 og VL7. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e5	Ringledning 3 øst midt	VA4, VL6, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e6	Ringledning 4 sør øst	VA6, VA7 og VL5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e7	Ringledning 5 sør vest	VL4. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e8	Forsyning fra høydebasseng	VA5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e9	Avløp 1 nord	SP7, SP8, VA1, VA2. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e10	Avløp 2 midt	SP4, SP3, SP2, SP1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e11	Avløp 3 Sør	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
Grønn mobilitet		
f1	Råholtrunden 1	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f2	Råholtrunden 2	Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer busslomme ved Råholthallen. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f3	Råholtrunden 2	Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f4	Råholtrunden 2	Sykkelvei og fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f5	Råholtrunden 2	Sykkelfelt (langs eksisterende vei). Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f6	Råholtrunden 3	Sykkelpriortet gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f7b	Råholtrunden 3	Sykkelpriortet gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning.
f8	Råholtrunden 4	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f9	Råholtrunden 4	Sykkelpriortet gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f10	Råholtrunden 4	Sykkelpriortet gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f11	Råholtrunden 5	Sykkelpriortet gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f12	Råholtrunden 5	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f13	Råholtrunden 2	GS-veg. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.

10.2 Rekkefølgekrav – fordelt på felt

Følgende tiltak må være etablert før boliger eller andre formål nevnt i tabellen kan tas i bruk. X markerer for hvilket felt rekkefølgekravet gjelder:

		Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KG4	Park Amfi - felt PA4	Park Amfi - felt PA5	Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4
#-Sone	Felt						
NV	BB1	x	x				
NV	BB2	x	x				
NV	SF 1			x			
NV	SF 2			x			
NV	SF 3			x			
NV	SF 4	x	x				
NV	PI1	x					
NV	PI2	x					
SV1	SF10				x		
SV1	SF11					x	
SV1	T3						x
SV1	T4						x
SV1	BAA						x

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.2:

Krav	Beskrivelse
Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Avkjøring/kryss Trondheimsvegen x Lundsjordet. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med KG2-4. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KFG4	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
Park Amfi - felt PA4	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Park Amfi - felt PA5	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4	Offentlig turdrag med normal kvalitet. Inkluderer vegetasjonsrydding, belysning og dekke. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.

§ 11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 1 Temakart «Krav til MFUA», se s.17
- 2 Formingsveileder, eget dokument

Vedlegg:

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 m ²	BGF
TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:				0	
1. BLÅGRØNNE FLATER					
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPILL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspill som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspill. 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 gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom fordybden 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 OVERVANNANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynings 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 VANNSPILL	Åpent vannspill med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrukt 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 regnbred eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspill 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 m ² /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 m ² /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, pæretr, robinia og mange flere. Gjelder også formklippte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR 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 m ² /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 m ² /tre (x 0,5).	0	0
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²				Areal m ²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verving 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 flerstammede 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 m ²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m ² , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	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 vannspill, 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.

Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen

7



Temakart

-krav til MFUA

