

Plan

## Innholdsfortegnelse

### §1 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-5)

§1.1 Formål (jf. pbl § 11-5, jf §§ 3-1 og 1-1)

§1.2 Virkninger av planen (jf. pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)

§1.3 Boligtype (jf. pbl §§ 11-5, 11-9 nr. 5)

§1.4 Gjeldende planer (jf. pbl. § 1-5)

§1.5 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

§1.6 Plankrav områderegulering (jf. pbl §§ 11-9,12-1 og 12-2)

§1.7 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)

§1.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

§1.9 Teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.4)

§1.10 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§1.11 Utbyggingsavtale (jf. pbl § 11-9 nr 2)

§1.12 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4)

§1.13 Byggegrenser (jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

### §2 Bestemmelser om innhold og kvalitet (jf. jf. pbl § 3-1)

§2.1 Levekår (jf. pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f)

§2.2 Estetikk og arkitektonisk kvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6, jf. § 29-2)

§2.3 Bolig og boligkvalitet (jf. pbl §§ 11-5, 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)

§2.4 Rekreasjon og friluftsliv (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

§2.5 Kulturminnevern (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

§2.6 Barn og unge (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd)

§2.7 Lekeplasser og aktivitetsarealer (jf. pbl. § 11-9, nr. 5)

§2.8 Uteoppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

§2.9 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

§2.10 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§2.11 Handel (jf. pbl § 11-9 nr.5)

§2.12 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 11-8 tredje ledd bokstav a)

§2.13 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø (pbl § 11-9 nr. 6, § 20-1)

§2.14 Vern av matjord (jf. pbl § 1-1)

§2.15 Vannkvalitet og vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.6)

§2.16 Grønnstruktur (jf.pbl. § 11-9 nr. 6)

§2.17 Skilt og reklame (pbl §§ 11-9 nr. 5)

§2.18 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

### §3 Generelle bestemmelser til arealformål etter plan og bygningsloven § 11-7 - Bebyggelse og anlegg

§3.1 Bestemmelser for boligbebyggelse (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

§3.2 Bestemmelser boligbebyggelse – fremtidige (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

§3.3 Sentrumsformål (jf.pbl. 11-7 nr. 1)

§3.4 Framtidige områder for næringsbebyggelse(jf. pbl. 11-7 nr. 1)

**§3.1 Fremtidige Idrettsanlegg (Påskrift kommer her)**

§3.2 Fremtidige områder for grav- og urnelund

§3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

§4 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 - Grøntstruktur

Bestemmelser – juridisk bindende

§4.1 Turdrag

§4.2 Friområde

§4.3 O\_xx Overvannstiltak

§4.4 O\_xxx Park

§4.5 o\_G1, o\_G2 «Lysdammen»

§4.6 o\_GF2 Ask dammen

§4.7 o\_GF3

§5 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 LNFR

§5.1 Landbruks-, natur-, friluftformål og reindrift (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

Retningslinjer

§6 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§6.1 Differensiert vassdragsforvaltning

§7 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder (pbl §11-8 og kartforskriften)

§7.1 Faresoner og sikringssoner (plan- og bygningsloven § 11-8 a)

§7.2 Soner med særlig angitt hensyn (plan- og bygningsloven § 12-6)

§7.3 Områder båndlagt etter lov om naturvern eller naturmangfoldloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H720\_1 – H720\_4)

§8 Båndleggingssone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav d)

§8.1 Båndlegging etter plan og bygningsloven 710\_1

§8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1

§9 Bestemmelsessone for Ask sentrum

§10 Vedlegg

## Tabell over felt og arealformål

Hjemmel i plan og bygningsloven	Hovedformål	Underformål	Felt navn
§ 11-7 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	
		Sentrumsformål	
		Forretninger	
		Offentlig eller privat tjenesteyting	
		Næringsbebyggelse	
		Idrettsanlegg	
		Andre typer anlegg	
		Grav- og urnelunder	
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
§ 11-7 nr. 2	Samferdsel og teknisk infrastruktur	Torg	
		Parkering	
§ 11-7 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde	
		Park	
		Kombinerte Grøntstrukturformål	
§ 11-7 nr. 4	Forsvaret	Ulike typer militære formål	
§ 11-7 nr. 5	Landbruks- natur og friluftsførmål		
§ 11-7 nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag		
§11-8 bokstav a)	Sikringssoner	Vannforsyning	
		Sentralreanseanlegg	
§11-8 bokstav a)	Faresoner	Ras- og skredfare	
		Flomfare	
		Brann/- eksplosjonsfare	
		Høyspenningsanlegg	
		Annen fare	
§11-8 bokstav c)	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn friluftsliv	
		Hensyn grønnstruktur	
		Bevaring naturmiljø	
§11-8 bokstav d)	Båndleggingssoner	Båndlagt etter regulering etter plan- og	

## Bestemmelser – juridisk bindende

## Retningslinjer

		bygningsloven	
		Båndlagt etter lov om naturvern / naturmangfoldloven	
		Båndlagt etter lov om kulturminner	
§11-8 bokstav e)	Gjennomføringssoner	Krav om felles planlegging	
§ 11-9 nr. 6	Bestemmelsesområder	Bestemmelser for estetikk (bebyggelsesstruktur)	

## §1 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-5)

### §1.1 Formål (jf. pbl § 11-5, jf §§ 3-1 og 1-1)

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser skal bidra til å utvikle kommunen i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel skal sikre en bærekraftig og klimanøytral utvikling av kommunen som ivaretar og videreutvikler kommunens tettsted, naturgitte og historiske kvaliteter, som kommunens landskap, blågrønn struktur, biologisk mangfold og utviklingen mot et mer urbant Ask sentrum.

Forutsetninger for målsetninger i kommuneplanen:

1. Utviklingen av Gjerdrum skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
2. Utviklingen av Gjerdrum skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Ask sentrum og områdene i Åsen langs Fjellveien.
3. Arealdelen skal sikre og videreutvikle nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling, sosial,- blågrønn og teknisk infrastruktur.
4. Hensynet til bokvalitet, offentlig og felles uteroms kvalitet og barns oppvekstsvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.
5. Utviklingen av Gjerdrum skal sikre kommunens grønne profil, historiske forankring, miljøvennlige transportalternativer, stille høye krav til utbyggere, bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Der annet ikke er angitt gjelder bestemmelsene både for byggesak og regulering. Lovhjemmel er oppgitt i hvert punkt og refererer til plan- og bygningsloven av 2008 der annet ikke er oppgitt. Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6.

Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f.

## §1.2 Virkninger av planen (jf. pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)

<p>Plankart med arealformål, bestemmelserområder og med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Gjerdrum kommune, som vist på plankart datert XX.XX.XX og plankart for byggegrenser datert XX.XX.XX, plankart for faresoner datert XX.XX.XX plankart for kulturminner datert XX.XX.XX, plankart for støysoner datert XX.XX.XX og plankart for grønn grense datert XX.XX.XX</p> <p>Følgende plankart er juridisk bindende: plankart for byggegrenser datert XX.XX.XX, plankart for faresoner datert XX.XX.XX, plankart for kulturminner datert XX.XX.XX, plankart for støysoner datert XX. XX. XX. plankart for grønn grense datert XX.XX.XX</p> <p>Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.</p> <p>Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.</p> <p>Kommunen kan kreve at bestemmelser om grønnstruktur, lekeplasser og friområder i denne planen gjelder foran bestemmelser i eksisterende detaljplaner.</p>	<p>Arealformål i KPA er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i kommunedelplan eller reguleringsplan.</p> <p>Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.</p>
---	--

### §1.2.1 Plankart

<p>Temakartene skal regulere følgende forhold</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Byggegrenser       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Minimum byggegrense mot fylkesveier som angitt i temakart</li> </ol> </li> <li>2. Faresoner       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Søknadspliktige tiltak i områder med marine avsetninger forutsetter fagkyndig grunnundersøkelse eller geoteknisk vurdering før tillatelse til tiltaket kan gis.</li> <li>b. Fagkyndig vurdering kreves utarbeidet for tiltak i rasfarlige områder ved behandling av søknadspliktige tiltak nær slik fare.</li> <li>c. Tiltak i nærheten av der det tidligere er registrert ras, skal vurderes særlig med tanke på om det er fare for nye ras.</li> </ol> </li> <li>3. Grønn grense – område for prioritert vekst       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Avgrensningen i temakart er angivelse av hvor prioritert vekst for Ask sentrum skal kanaliseres. Sonen er angivende for kommuneplanperioden. Det forutsettes høy utnyttelse, sentrumsuttrykk i bebyggelse, gater, torg og friområder i denne sonen.</li> </ol> </li> <li>4. Kulturminner       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kartet viser kartlagte områder og lokaliteter for kulturminner kartlagt i</li> </ol> </li> </ol>	
---	--

kulturminneplanen. b. Kartet er angivende for objekter som skal vurderes særskilt etter kulturminneloven. 5. Støysoner a. Støysoner som angitt i temakart er gjeldende for saksbehandling i kommunen etter støyforskriften T-1442.	
---	--

### §1.3 Boligtype (jf. pbl §§ 11-5, 11-9 nr. 5)

Byggforskseriens definisjoner av boliger fra våren 2005 nr. 330.009 skal være gjeldene for boligtyper i Gjerdrum kommune.	Se eget vedlegg til kommuneplanen Byggforskserien nr. 330.009
---	---

### §1.4 Gjeldende planer (jf. pbl. § 1-5)

#### §1.4.1 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen. Eksisterende reguleringer som inneholder formålet spesialområde bevaring, gjelder ved motstrid foran kommuneplanen for så vidt gjelder dette formålet.

For de områder det i disse bestemmelsene ikke er sagt noe annet, gjelder reguleringsplaner fortsatt.

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet som følge av kommuneplanen:

**Tabell 1: reguleringsplaner som oppheves**

PlanID	Plannavn	Status	Type	Ikraft
197401	Grønnlundfjellet	Opphevet	Eldre reguleringsplan	24.05.1974
197901	Reguleringsplan for område C, Grønland (Kulsrudfjellet)	Utgått/erstattet	Eldre reguleringsplan	12.09.1979
197902	Reguleringsplan for industriområdet Kulsrud skog, del av gnr. 46 bnr 2 m.fl.	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.11.1979
198202	Reguleringsplan for Kulsrudtoppen, del av gnr. 46, bnr. 17	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.09.1982
198301	Reguleringsplan for Kulsrudfjellet – Forretningstomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	25.05.1984
198803	Reguleringsplan for Forretningstomta, del av område C Grønland, gnr 46, bnr 249	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1988
198401	Reguleringsplan for del av gnr. 46, bnr 17, Hagateig, Gjerdrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.09.1985
198701	Bebyggelsesplan for Trulsrudtoppen, del av gnr. 6, bnr 13	Endelig vedtatt arealplan	Bebyggelsesplan ihht. Kommunpl.arealdel	10.06.1987

198801	Reguleringsplan for Sletta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.1988
198802	Reguleringsplan for område C Grønlund, - Barnehagetomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1988
198803	Reguleringsplan for forretningstomta, del av område C Grønlund, gnr. 46, bnr 249	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1988
199201	Reguleringsplan for område C Grønlund – omregulering av lekeplass til boligtomt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.06.1992
199202	Bebyggelsesplan for Skjønhaugjordet, 39/2 (Ingelstun I)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.09.1992
199401	Bebyggelsesplan for Ingelstun 2, Ask, del av gbn 39/2	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
199501	Bebyggelsesplan for Ingelstun 3, Ask i Gjerdrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.1995
199502	Reguleringsplan for Åsen boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.08.1995
199801	Bebyggelsesplan for Bjerkely felt 1, Leirdalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.03.1998
199901	Bebyggelsesplan for Askheim terrasse, Ask	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.10.1999
200302	Bebyggelsesplan for gnr. 54, bnr. 31 med tilliggende boligeiendommer - Bekkeberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.04.2003
200401	Reguleringsplan GS-veg langs Fv.427.01, Kulsrudgutua - Ask	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.02.2004
200702	Bebyggelsesplan for Gjerdrum torg/Coop i Ask	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.08.2007
200903	Næringsområdet Svendsrud bru	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	25.11.2009
201002	Reguleringsplan for Kulsrudhagan, del av gnr/bnr 46/23	Endelig vedtatt arealplan	(Eldre reguleringsplan)	29.09.2010
201101	Reguleringsplan for Hungelholdt boligområdet, del av gbnr 48/1, m.fl.	Endelig vedtatt arealplan	(Eldre reguleringsplan)	19.10.2011
201305	Detaljregulering for Gistirabben	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	05.03.2014

### §1.5 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det stilles krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.</li> <li>2. Der bygge- og anleggstiltak er hjemlet i en vedtatt plan som er mer enn ti år gammel, skal kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert. Kommunen kan kreve ny reguleringsplan før byggesak kan behandles, dersom planen ikke er oppdatert i nødvendig grad.</li> <li>3. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny</li> </ol>	<p>Til punkt 5.) Herunder forstås at tiltak som fører til vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet det vil si bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m. eller vesentlig negativ virkning for nasjonale, regionale eller lokale kulturminneverdier utløser krav om reguleringsplan.</p>
--	--



<p>reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer som kommuneplanens formål og/eller regionale og nasjonale føringer er endret siden planvedtaket.</p> <p>4. Plankravet gjelder for masseuttak eller massedeponi på eller over 15 000m<sup>3</sup></p> <p>Det stilles krav om detaljregulering for tiltak som har store konsekvenser for miljø og samfunn.</p> <p>5. Tiltak som medfører 3 eller flere boenheter på en eiendom.</p>	
--	--

### §1.5.1 Sikring til offentlige formål

<p>Ved utarbeiding av planforslag skal behov for offentlige formål utredes og hvordan behovene kan ivaretas innfor planområdet.</p> <p>Friområder og grøntstruktur som har allmenn bruksinteresse skal avsettes som offentlig formål.</p> <p>For veier som etter veinormen skal være offentlige skal det i reguleringsplanen klart fremgå snitt for vei som avklarer hvilke deler som tilhører det offentlige. Dersom veigrøft har en viktig funksjon som flomvei eller er en etablert bekk skal også denne tas med som en del av det offentlige veianlegget.</p>	<p>I Sentrumsområder og områder med høyere angitt utnyttelsesgrad enn generelle krav i kommuneplanen, planlegges det med større tilrettelegging og grad av offentlig tilgjengelighet for grøntstruktur og friområder.</p> <p>Allmenn bruksinteresse har:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grøntområder som binder sammen viktige grøntformål i byggesonen med marka eller forbindelser til denne, vurderes å ha vesentlig allmenn bruksinteresse.</li> <li>• Smett til offentlig vei, park, torg, allmenning, lekeplass, bygg samt snarveier mellom boligområder, målpunkter og gjennom kvartaler i sentrumssonen.</li> <li>• Grønområder i byggesonen som i egenskap av størrelse, rekreasjonsverdi, funksjon, naturverdi og særlig økosystemtjenester.</li> <li>• Lekeplasser som er ment å betjene mer enn 30 boliger må sikres fri adgang for allemnheten. Lekeplasser som funksjonelt og sosialt gir bruksinteresse utover nærmeste boliger anses å ha allmenn bruksinteresse når ikke tilsvarende anlegg i nærheten allerede er sikret som offentlig lekeplass.</li> <li>• Flomveier, bekkedrag og områder tiltenkt fremtidige overvannstiltak i byggesonen bør tilfalle kommunal forvaltning og sikres med offentlig formål</li> </ul>
---	---

	<p>For reguleringsplaner som benytter byggelinje mot offentlig vei, plass, torg, gatetun og andre offentlige veianlegg gjelder følgende: Forhager mellom fortau og fasade, forplass til foretningsformål bak fortau, sosiale nisjer bak fortau kan tillates regulert som privat såfremt disse ikke står til hinder for allmenn ferdsel.</p>
--	---

### §1.6 Plankrav områderegulering (jf. pbl §§ 11-9,12-1 og 12-2)

<p>Det skal utarbeides områderegulering før detaljregulering kan vedtas, jf. pbl § 12-2, for følgende områder:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Områdene som består av Gnr/bnr: Kulsrudfjellet (46/25, 46/1, 46/369, 46/286, 46/478, 46/268)</li> <li>2. Områdene som består av Gnr/bnr Gistifjellet (55/1, 55/9, 55/25)</li> </ol> <p>Alle områdereguleringer, inkludert sentrumsplanen for Ask sentrum skal utarbeide en visuell profil for valg av stilvalg til møblering, lys og skilt i offentlig rom. Materielle kvalitet og uttrykk skal sterkt vektlegges ved valg av løsninger.</p> <p>For områdeplaner for Kulsrudfjellet og Gistifjellet samt sentrumsplanen for Ask sentrum skal det angis områder avsatt til stille områder og rekreasjonsområder. Eksisterende og potensielle områder skal kartlegges og beskrives i forhold til stedlige kvaliteter og funksjoner dette kan tenkes å tilby til nærmiljøet. Det skal også redegjøres for hvordan disse områdene kan fungere i en større sammenheng.</p> <p>Utviklingsstakt innenfor det enkelte felt i områdereguleringen skal fastsettes i hver områderegulering.</p>	<p>Eksempel på hva som menes med visuell profil og stilvalg til møblering. <a href="https://www.landscapeforms.com/en-us/products/pages/Collections.aspx">https://www.landscapeforms.com/en-us/products/pages/Collections.aspx</a></p>
---	--

### §1.7 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)

<p>Det finnes følgende unntak fra krav om detaljregulering før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områder med opphevede reguleringsplaner eller uten tidligere reguleringsplaner vist på kommuneplankartet som eksisterende boligbebyggelse og styrt av bestemmelsene for åpen småhusbebyggelse <a href="#">§ 3.1</a> er det ikke krav om reguleringsplan for å gjennomføre tiltak som er i tråd med disse bestemmelsene.</li> <li>2. Oppføring av ny helårsbolig med samme antall boenheter til erstatning for eksisterende godkjent</li> </ol>	
---	--

**Merknad [HH1]:** Jeg har reparert denne, slik jeg husker var det hit den pekte, ta en dobbeltsjekk på denne!!

<p>helårsbolig.</p> <p>3. Gjenoppføring av godkjente tiltak som har vært utsatt for brann/naturskade e.l., under forutsetning av at tiltaket for øvrig er i tråd med plan, og gjenoppføring skjer maksimalt 3 år etter at skade på opprinnelig tiltak har skjedd.</p> <p>4. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig i eksisterende område for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, såfremt adkomstforhold er tilfredsstillende og tiltaket for øvrig er i tråd med plan.</p> <p>5. Kommunen kan gjøre unntak fra krav om plan i eksisterende uregulerte boligområder for oppføring av <b>inntil 2 boenheter</b> av typen frittliggende småhusbebyggelse.</p> <p>Unntak for LNF-områder</p> <p>6. I områder satt av til LNF, kan tiltak som omtalt i <a href="#">§ 6.1</a> gjennomføres uten krav om detaljreguleringsplan. Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.</p>	
---	--

### §1.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

<p>1. Ved regulering skal det settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet. Hensynet til myke trafikanter skal vektlegges.</p> <p>3. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jf. § 11-7 nr.1) som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-1, kan utbygging ikke finne sted før bl.a., turveier, grønnstruktur, kulturelle funksjoner, vei, fortau, teknisk infrastruktur, vann-, avløp-, overvannsystem og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), omlegging/kabling av høyspentlinjer, telekommunikasjon, avfallsløsning, uteoppholdsareal, leke- og idrettsområder, tiltak for å ivareta miljøhensyn herunder oppfølgende undersøkelser, helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet.</p> <p>4. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skolevei.</p> <p>5. Blågrønn struktur (overvann, vegetasjon) og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.</p> <p>6. Alle overvannstiltak skal være ferdig opparbeidet før nye bygg innenfor planområdet tas i bruk.</p> <p>7. For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før</p>	<p>Rekkefølgekrav konkretiseres i eventuelle nye reguleringsplaner. Med teknisk infrastruktur menes blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- offentlige uterom</li> <li>- fellesområder</li> <li>- lekeplasser</li> <li>- blågrønn struktur</li> <li>- gang-/sykkelforbindelser</li> <li>- samferdselsanlegg og adkomst</li> <li>- kollektivtiltak</li> <li>- vann-, avløp- og overvannsystem</li> <li>- avfallsløsning</li> <li>- trafikksikkerhetstiltak</li> <li>- idrettsarealer</li> <li>- skole og barnehage,</li> <li>- støyskjermingstiltak</li> <li>- tiltak for å ivareta miljøhensyn, herunder oppfølgende undersøkelser</li> </ul>
--	---

<p>brukstillatelse gis.</p> <p>8. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.</p> <p>9. For alle tiltak langs vei skal det foreligge en godkjent utarbeidelse av skiltplan og arbeidsvarslingsplan etter håndbok N301 tydelig viser anleggstrafikkens utstrekning og sikring av denne.</p> <p>10. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.</p>	
--	--

## §1.9 Teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.4)

### §1.9.1 Vann, avløp og overvann

<p>Følgende dokumenter skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggetiltak VA-norm for Nedre Romerike vedtatt 27.11.19</p> <p>Overvannsstrategi og retningslinjer i Gjerdrum kommune vedtatt 27.11.2019</p> <p>Standard abonnementsvilkår for vann og avløp 2. utgave av 2017, administrative og tekniske bestemmelser for Gjerdrum kommune vedtatt 04.09.2019</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overvann skal som hovedregel håndteres på egen grunn.</li> <li>2. Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike vedtatt 04.09.2019</li> <li>3. Overvann skal filtreres og renses på egen grunn før det kan tillates tilknyttet kommunalt ledningsnett eller slippes ut i åpne flomveier.</li> <li>4. En VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Planen skal videre vise sammenhengen mellom vann, spillvann og overvannshåndtering inklusiv flomveier i tilknytning med overordnet hovedsystem for vann, avløp og overvann samt ta hensyn til naturlige flomveier. Rammeplanen skal samordnes med øvrige planer for området, for eksempel blågrønn struktur, grøntplaner, turveier. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av</li> </ol>	
---	--

<p>vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Kantsoner skal bevares og reetableres i henhold til NVEs retningslinjer veileder for kantvegetasjon langs vassdrag «Nr. 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag».</p> <p>5. Kommunen kan kreve at ledningsanleggene for vannforsyning og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde <b>såfremt selvrensing i avløpsledningen oppfylles.</b></p>	
--	--

### §1.9.2 Overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.6)

<p>1. I plansaker skal det stilles krav til blågrønn faktor. Generelle målkrav til blågrønn faktor er som følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Prosjekter i sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7</li> <li>Prosjekter i utkant av tettstedet/småhusbebyggelse/rekke-hus/åpen blokkbebyggelse: 0,8</li> <li>Offentlige gater og plasser: 0,3</li> </ol> <p>2. Detaljreguleringen skal dokumentere hvordan måltall for blågrønn faktor skal oppnås. Det skal tas hensyn til boligtypologi, utnyttelsesgrad og stedlige forhold. Der hvor det ikke er mulig å oppnå generelle målkrav til blågrønn faktor innenfor planområdet ved rasjonelle valg, skal kompensierende tiltak utenfor planområdet i sum sørge for en vesentlig høyere måloppnåelse enn gitt i generelle målkrav.</p> <p>3. Før det gis rammetillatelse for utbyggingsområder i nedbørsfeltet til Tistilbekken skal kompensierende tiltak være etablert innenfor formålssone avsatt til overvann.</p> <p>4. Kommunen kan stille krav om at det gjøres overvannstiltak i tilknytting til utbyggingstiltaket, både i og utenfor planområdet. Nødvendige tiltak utenfor tomten/planområdet skal etableres før byggetillatelse gis innenfor tomten.</p>	<p><b>Veileder for blågrønn faktor og eget excel ark for dette skal benyttes.</b></p>
---	---

### §1.9.3 Veianlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

<p>1. For all planlegging av veianlegg skal «Felles kommunal veinorm – Retningslinjer for utforming og bygging av veier og gater» vedtatt den 12.06.2019 legges til grunn.</p> <p>2. Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal god og trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport ivaretas i angitt prioritert rekkefølge. For å sikre god vei teknisk standard skal det i alle områdeplaner og detaljreguleringer foreligge en vei teknisk plan som viser</p>	
--	--

<p>standard på alle delene av veiarealet etter felles kommunal veinorm.</p> <p>3. Under planlegging av veianlegg skal det foreligge en redegjørelse for stedlige forhold rundt veianlegget og hvordan veianlegget hensyntar omgivelsene ved materialvalg og estetiske element. Ved oppføring av veianlegg som ligger i eller betjener byggesonen direkte kan kommunen kreve at det legges offentlige trekkerør eller kabelkanal som kabelselskap og offentlig ledningsnett for elektronisk kommunikasjon sikres tilgang til.</p>	
--	--

#### §1.9.4 Kabler (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle nye detaljreguleringsplaner skal ha en overordnet plan for kablet infrastruktur.</li> <li>2. Kabelsjakter, -kanaler og -trekkerør skal være offentlig eid med god tilgjengelighet og kapasitet til fremtidige utvidede behov. Det skal være mulighet for oppdeling i kabelkammer/-kanaler for å kunne skille infrastruktur ved behov. Elforsyning og datakabler skal holdes adskilt slik at reparasjon, utskifting, til- og frakopling er mulig uavhengig av kjennskap om annet kabelsystem enn det som skal gjøres arbeid på.</li> <li>3. For kabler til høyhastighets internettkommunikasjon skal det i planen for kablet infrastruktur viser trase for åpent nett og tilkoblingspunkt hos abonnent. For senere tilknytning av nye abonnenter skal det ved tomtegrense vises plassering av teknisk anlegg hvor tilgang til åpen infrastruktur er fremført. Åpen infrastruktur for e-kom tjenestetilbydere, skal overleveres kommunen vederlagsfritt etter ferdigstillelse.</li> <li>4. Ved bygging av større felles infrastruktur som offentlige kjøre- og turveier, samt gravearbeid for offentlige vann- og avløpsrør gater, skal det vurderes trasé for kablet infrastruktur.</li> <li>5. Prosjektering og bygging av kabel-anlegg som kommunen skal overta, skal også inkludere håndbok med komplett beskrivelse av drift og vedlikehold av bygget anlegg.</li> </ol>	
--	--

#### §1.9.5 Belysning og veilysnorm (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle nye detaljreguleringer skal ha en overordnet plan for belysning som skal godkjennes av kommunen. Planen skal dokumentere objekter og strekninger mellom målpunkter hvor belysning behøves.</li> </ol>	<p>Langs offentlige veier med en årlig døgntrafikk på over 500 biler bør det opparbeides belysning langs veianlegget.</p> <p>For private veianlegg med en årlig døgntrafikk på over 300 biler</p>
--	---

<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Alle områder tilrettelagt for fri ferdsel, utemøblering til allmenn benyttelse, viktige elementer som skulpturer, vannspeil, lekeplasser, ledelinjer er elementer hvor belysning skal vurderes opparbeidet i alle detaljreguleringer.</li> <li>3. For veibelysning skal kommunens veilysnorm, «veilysnorm for kommunene på Romerike» vedtatt 12.06.2019, legges til grunn. Vedrørende planlegging og prosjektering av veianlegg, som eget anlegg eller som en del av et boligfelt, påligger det utbygger å avklare etablering av veilyls med kommunen. Gate-/ veilyls skal være en del av veianlegget og skal bygge meldes, jf. Plan- og bygningsloven. Veilyls langs veier som kommunen skal overta skal opparbeides etter standard i «veilysnorm for kommunene på Romerike» før kommunen kan overta veilyls. Før en overtagelse av veilyls skal det foreligge dokumentasjon på oppgradering som kommunen skal godkjenne ut i fra veilysnormen. All veilyls skal være av miljømessig høy kvalitet.</li> <li>4. Prosjektering og bygging av belysning og/eller veilyls- anlegg som kommunen skal overta, skal også inkludere håndbok med komplett beskrivelse av drift og vedlikehold av bygget anlegg.</li> </ol>	<p>bør det opparbeides belysning langs veianlegget.</p> <p>For sentrumssonen av Ask, bør alle offentlige veier, parkeringsanlegg/parkeringsplasser og offentlige rom være belyst med belysning som bidrar til god sikt og orientering innenfor området.</p>
--	---

#### §1.9.6 Energiforsyning/fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reguleringsplaner skal redegjøre for og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, inkludert løsninger for fossilfri og utslippsfri teknologi i anleggsfasen. Fleksible miljø- og klimavennlige energiløsninger skal sikres gjennom detaljreguleringer.</li> </ol>	<p>Eksempel: spillvarme, solvarme og omgivelsesvarme (i luft, grunnvann, sjøvann, berg, jord mv.).</p>
---	--

#### §1.9.7 Renovasjon (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Løsninger for avfallshåndtering skal ansvars belegges, dokumenteres og godkjennes av kommunen i alle plan- og byggesaker.</li> <li>2. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfalls løsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig.</li> <li>3. For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlings løsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.</li> </ol>	<p>Kravet følger av antallet boenheter i et naturlig sammenhengende utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.</p>
--	--

Krav til avfallsløsning for nye husholdninger er boligtetthet:	
<b>Tabell 2: Viser antall avfallsløsninger for boenheter</b>	
Oppsamlingsenhet	Antall boenheter
Småbeholder på hjul	under 10
Nedgravd bunnømt	10-50
Mobilt avfallssug	50-300
Stasjonært avfallssug	mer enn 300
4. Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det til strebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.	

### §1.10 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved (detalj-)regulering skal det dokumenteres at kommuneplanens bestemmelser om kvalitet- og innhold er ivaretatt.
--

#### §1.10.1 Stedsanalyse

Kommunen kan kreve at det i forbindelse med regulering utarbeides stedsanalyse. Analysen skal blant annet inneholde en redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar eksisterende identitet og er identitet skapende for prosjektet og omkringliggende områder.
--

#### §1.10.2 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen kan kreve at det i forbindelse med regulering utarbeides en volum- og funksjonsanalyse for både planområdet og de planlagte byggene. Det skal vise estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Hensyn til bokvalitet, energieffektivitet og miljøtilpasning skal synliggjøres i analysen. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.	Det skal vurderes om bruksflater og bygningsdeler (tak og vegger) kan ivareta flere funksjoner, herunder krav til blågrønnfaktor, beplantning, uteoppholdsareal og grønn energiproduksjon.
--	--

#### §1.10.1 Utomhusplan

Ved detaljregulering kan kommunen kreve juridisk bindende utomhusplan for disponering av byggetomta/regulerings plan i fastsatt målestokk. Denne skal blant annet vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og
---



<p>opparbeidelse av utearealene. Ytterligere krav om innhold avklares med kommunen.</p> <p>Ved detaljregulering skal krav om innhold av utomhusplan avklares i oppstartsmøte.</p> <p>Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.</p> <p>For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.</p>	
--	--

### §1.10.2 Miljøoppfølgingsprogram

<p>Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag.</p>	<p>Med miljøprofil menes her at det skal redegjøres for valg av materiale og energiforbruk i anleggs og driftsfasen av bygget. Materialbruk i tiltaket skal være bærekraftig ut fra et miljøperspektiv. Grønn Materialguide versjon 2.2 er retningsgivende for materialbruk i tiltak.</p> <p><a href="https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Grønn-Materialeguide-V2.pdf">https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Grønn-Materialeguide-V2.pdf</a></p>
---	--

### §1.10.3 Landskapskvaliteter

<p>Eksisterende landskapskvaliteter skal kartlegges og dokumenteres. Hvordan omgivelser og landskap skal ivaretas må redegjøres for. Løsningene skal dokumenteres i planforslaget og godkjennes av kommunen.</p>	<p>Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i området, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner og åskammer.</p>
--	--

### §1.10.4 Klimatilpasning (pbl §§ 4-3 og 11-9 nr. 8)

<p>I alle reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.</p>	<p>Sikringstiltak som forutsetter krevende framtidig tilsyn og vedlikehold bør drøftes spesielt og bør unngås.</p>
--	--

--	--

### §1.10.5 Biologisk registrering

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biologiske registreringer kreves ved alt reguleringsarbeid. Registrering skal foregå ute i felt, etter godkjent metodikk.</li> <li>2. Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.</li> </ol>	Registrering på stedet av biologiske mangfold etter gjeldende NiN (Natur i Norge) standard. DNhåndbok 13/2007 er gjeldende for verdsetting av naturverdier.
--	---

### §1.10.6 Dokumentasjon av massehåndtering

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen.</li> <li>2. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.</li> <li>3. Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.</li> <li>4. Jord som fjernes fra dyrka mark skal ha en godkjent matjordsplan og skal disponeres slik den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål jf. §§ 2.14.1 og 2.21.2</li> <li>5. Ved all deponering av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).</li> </ol>	
---	--

### §1.10.7 Juridisk bindende dokumentasjon ved planforslag

<p>Ved førstegangsbehandling av reguleringsplan skal kommunen ta stilling til hvilken dokumentasjon som skal gjøres juridisk bindende i planen.</p> <p>Kommunen kan kreve følgende dokumenter klagt før førstegangsbehandling av planforslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Bindende illustrasjoner</u>: tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell av Bygg, omgivelser, gateløp, fasader, særpreg, kontekst, flyt, programmering.</li> <li>b) <u>Bindende krav om utførelsen</u>: estetikk, tekniske forhold, hensyntagen av omgivelser, bygningsdetaljer, økologiske forhold, mobilitet, universell utforming, utomhusplan, boligsosiale forhold, gateløp, fasade, takutforming, materialitet, blågrønne element</li> </ol>	
--	--

**Merknad [HH2]:** Denne skulle referere til en bestemmelse vedrørende matjordplan.... Jeg ser ikke at vi har det.....

Dette fra en tidligere versjon (5.5\_2) av bestemmelsene, tror det er viktig å bevare prinsippet.....:

*I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides en matjordplan etter «Veilederen til utarbeiding av matjordplan i plansaker» som inkluderer et jordsmonnsregnskap. Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer. Matjordplan skal godkjennes av kommunen.*

**Merknad [BA3]:** Jeg har lagt inn en ny bestemmelse under 2.14 som du kan lenke til

For større og komplekse område- og detaljreguleringer vil krav om egen formingsveileder (jmf. bokstav b) utløses. Komplekse områder for regulering er regulering av flere delfelt, sentrumsnære kvartaler, utbygginger på mer enn 100 boenheter og planer tilgrensende grøntstruktur med mer enn 50 boenheter.

### §1.11 Utbyggingsavtale (jf. pbl § 11-9 nr 2)

1. Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Som utgangspunkt må utbygger selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk og grønn infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven eller i den aktuelle arealplan.
2. Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk og grønn infrastruktur, herunder torg, plasser, parkanlegg mv. samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
3. Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for forskjellige tiltak samt organisatoriske forhold for slike anlegg, eierskap, drift og vedlikehold mv.

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til forskjellige brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet.

Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak samt om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg, samlevereier mv.

Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur, (inkludert veg-, vann-, avløps- og overvann- og avfallsløsning), innenfor rammene av pbl § 17-3, 3. ledd.

Utbyggingsavtale skal være inngått før rammetillatelse kan gis.

Kommunen stiller kvalitetskrav til estetikk i form av materialvalg, farge, uttrykksform og terrengtilpassing.

### §1.12 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med plankart

Byggegrenser datert XX.XX.XX for kollektivtraseer, rammeplan for avkjørsler og byggegrense mot riks- og fylkesveier. Plankart Byggegrenser datert XX.XX.XX gjøres herved juridisk bindende.

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen.

Holdningsklassene som benyttes er:

a) Meget streng holdning

Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hoved avkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning

Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates. Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor og er lagt ved disse

Tabell 3: Spesifikk byggegrenser mot fylkesveier

Vegtype	Byggegrense	Holdningsklasse
Fylkesvei 120 (Byvegen, Ask, Nannestadvegen)	50 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 1 – Meget streng
Fylkesvei 427.02 Fjellvegen – fram til Vestvang skole	25 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 2 - Streng
Fylkesvei 427 Fjellvegen – Fra Vestvang skole til fylkesvei 120 ved Kokstad/Kankedalen	15 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 3 – mindre streng
Fylkesvei 427 – Vestbyveien	15 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 4 – Lite

		streng	
Fylkesvei 428 – Gjerivegen/Kløftavegen	25 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 2 - Streng	
Fylkesvei 426 Frognerlinna	15 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 3 – Mindre streng	
Fylkesvei 429	15 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 4 – Lite streng	
Fylkesvei 430	15 meter fra senterlinjen vei	Holdningsklasse 4 – Lite streng	

## §1.13 Byggegrenser (jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

### §1.13.1 Mot Vei

<p>Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommuneplankartet med plankart Byggegrenser, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra veimidte jf. Vegloven § 29:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunal vei – 15 meter</li> <li>• Fylkesvei – 50 meter</li> <li>• Kryss – 40 (kommunalvei) /60 (riks- og fylkesvei) meter.</li> </ul> <p>For fylkesveiene i kommunen gjelder byggegrenser gitt i plankart Byggegrenser For øvrige veier gjelder følgende byggegrenser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type vei</th> <th>Byggegrense</th> <th>Reguleres som</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hovedveier</td> <td>50 meter</td> <td>Offentlig</td> </tr> <tr> <td>Samleveier</td> <td>25 meter</td> <td>Offentlig</td> </tr> <tr> <td>Boligveier</td> <td>20 meter</td> <td>Offentlig</td> </tr> <tr> <td>Adkomstveier</td> <td>20 meter</td> <td>Offentlig</td> </tr> <tr> <td>Felles avkjørsel 2</td> <td>15 meter</td> <td>Privat</td> </tr> <tr> <td>Felles avkjørsel 1</td> <td>15 meter</td> <td>Privat</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil (under 1,5 meter) fra kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.</p>	Type vei	Byggegrense	Reguleres som	Hovedveier	50 meter	Offentlig	Samleveier	25 meter	Offentlig	Boligveier	20 meter	Offentlig	Adkomstveier	20 meter	Offentlig	Felles avkjørsel 2	15 meter	Privat	Felles avkjørsel 1	15 meter	Privat	<p>Klassifisering av veier og avkjørsler i kommunen er gitt Felles Kommunal Veinorm</p> <p>Se tabell D.8 i statensvegvesens håndbok N100</p>
Type vei	Byggegrense	Reguleres som																				
Hovedveier	50 meter	Offentlig																				
Samleveier	25 meter	Offentlig																				
Boligveier	20 meter	Offentlig																				
Adkomstveier	20 meter	Offentlig																				
Felles avkjørsel 2	15 meter	Privat																				
Felles avkjørsel 1	15 meter	Privat																				

### §1.13.2 Mot andre tekniske anlegg

Fra påvist plassering av offentlige VA-ledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver	Der ledningene ligger dypere enn 2 meter, må avstanden
---	--

side av ledningens senter. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.  
For private selskap som har ansvar for offentlig vannforsyning og/eller kloakktransport gjelder egne regler og minimum 4 meter fra hver side av ledningssenter.

beregnes til 2 X faktisk ledningsdybde. Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen. Der avstandskravet ikke er mulig å overholde, og tiltaket må gjennomføres, skal gjeldende tiltak sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Slike heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Kommunen er uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til retningslinjer, ved vedlikehold på ledninger.

### §1.13.3 Mot raviner, vassdrag og grøntstruktur

For alle raviner gjelder en byggegrense på 30 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

Byggegrense mot grøntstruktur:

Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grøntstruktur gjelder det en byggegrense på minimum 15 meter.

Byggegrense mot vassdrag skal følge Horton-Strahler forgrenings prinsipp.

Tabell 4: Byggegrense mot vassdrag

Elveorden	Differensiert byggegrense mot vassdrag
Elevorden 1 og 2	Byggegrense på 20 meter målt fra vannstrengens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand
Elveorden 3	Byggegrense på 50 meter målt fra vannstrengens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand
Elveorden 4, 5 og 6	Byggegrense på 100 meter målt fra vannstrengens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand

Unntak fra differensiert byggegrense mot vassdrag er:

Strekningen	Lysdammen-Åmotshagan
Strekningen	Kvernstufossen

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra plankrav for inngrep i ravine/naturlandskap, bør tilsvarende dokumentasjon om eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse ivaretas kreves.

Strekingen	Hellen	
For vassdraget Gjermåa gjelder en byggegrense på 100 meter målt fra kant av vassdraget ved normal vannstand		

## §2 Bestemmelser om innhold og kvalitet (jf. jf. pbl § 3-1)

### §2.1 Levekår (jf. pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f)

Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f.	Utviklingen av tettstedet skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller.
Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilie	Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.

### §2.2 Estetikk og arkitektonisk kvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6, jf. § 29-2)

<ol style="list-style-type: none"> <li>Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.</li> <li>Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og rom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, takvinkel, material- og fargebruk. Fasademateriale skal ha en variasjon i valg av farge, materiale og utforming. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nye kvaliteter. Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.</li> <li>Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre tettstedet nye kvaliteter.</li> <li>Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.</li> <li>Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner. Slike tiltak skal oversendes kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen for uttalelse. I nærrområder, hvor det er et dominerende arkitektonisk uttrykk, skal nye tiltak bidra til at</li> </ol>	<p>Ved planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til estetikk og arkitektonisk kvalitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der god tilpasning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.</li> <li>- Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.</li> <li>- Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale</li> </ul> <p>Ved vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viktige landskapselementer</li> </ul> <p>Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Romlige sammenhenger</li> <li>- Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform.</li> <li>- Kulturminner</li> <li>- Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud).</li> </ul>
--	---

<p>dette videreføres.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Synlig fasade mot hovedveier, gater og plasser skal vurderes spesielt hvor bekledning, høydevirkning og sammenheng med nabobygg og landskap tas hensyn til. Det skal redegjøres for tiltak for landskaps- og bygningsmessige tilpasninger som tar hensyn til fjernvirkning. Det skal foreligge perspektivtegninger som viser fjernvirkning av tiltaket.</li> <li>7. Ny tettstedsutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket rom forløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for tettstedsutformingen.</li> <li>8. For bebyggelse i skrånende eller bratt terreng skal SINTEF sin veileder «<i>Boligbygging i bratt terreng av 2016</i>» legges til grunn.</li> <li>9. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og tettstedsutforming. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og sosiale rom med viktige allmenne funksjoner.</li> <li>10. Det skal være tydelig adkomstzone og inngangsparti for alle bygg.</li> <li>11. Ved planlegging av veier og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av tiltaket sett i forholdet til omgivelsene vedrørende effekt, omfang, materialbruk og fargevalg.</li> </ol>	<p>Med nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier, 80 meter fra nærmeste tomtegrenser.</p> <p>Med dominerende arkitektonisk uttrykk menes at minst tre av fire bolighus har samme eller tilnærmet samme uttrykk på en formgivningsfaktor. Formingsfaktorer som vurderes er takform, materialvalg, bygningens volum og forholdet mellom lengde og bredde.</p> <p>Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate eller plassrommet.</p> <p>Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i Ask sentrum. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser.</p>
---	---

### §2.2.1 Svalganger

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Svalganger tillates ikke på fasader som er synlige fra offentlige gater/veier/plasser eller mot andre uterom som ikke har karakter av å kun være for beboerne i byggetiltaket.</li> <li>2. Svalganger skal bidra til flerfunksjonelle løsninger, svalganger som en ren teknisk konstruksjon tillates ikke. Arkitektonisk beskrivelse skal dokumentere og redegjøre for hvordan svalgang bidrar til å høyne byggets estetikk og bokvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.</li> </ol>	
--	--

### §2.3 Bolig og boligkvalitet (jf. pbl §§ 11-5, 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)

<p>I detaljreguleringsplaner som inneholder boligformål kan kommunen kreve at det avklares antall boenheter og boligenes størrelse.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup></li> <li>2. Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal</li> </ol> <p>Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger</p>	<p>Boligområder skal med utgangspunkt i utarbeidet stedsanalyse tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger.</p> <p>Ved regulering av boligstørrelse vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.</p> <p>Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges:</p>
---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom</li> <li>- direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt</li> <li>- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer</li> <li>- parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)</li> <li>- vaskerom</li> <li>- flere soverom</li> <li>- trafiksikkert nærmiljø</li> </ul> <p>Vedrørende bestemmelse bruksendring innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc med andre hybler eller med en primærleilighet.</p>
--	---

## §2.4 Rekreasjon og friluftsliv (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

<p>Områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p> <p>Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av Ask sentrum, og tilgrensede områder. Arealer eller funksjoner som fjernes skal erstattes, eventuelt skal tilsvarende tilbud i nærområdet gis økt standard og bruksverdi.</p>	<p>Alle skal ha gode betingelser for trygg utendørs rekreasjon og aktivitet i eget nærmiljø.</p> <p>I områder som har registrerte verdier for rekreasjon og friluftsliv skal disse tas hensyn til i arealforvaltningen.</p>
---	---

## §2.5 Kulturminnevern (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

<p>Følgende bestemmelser gjelder for kulturminner og kulturlandskap:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiltak skal ikke forringe kulturminneverdier.</li> <li>2. Tiltak som kan på noen måte forringe eldre ferdselsårer som gutuer/fegate (gangvei med gjerde på</li> </ol>	<p>Kunnskapsgrunnlaget om kommunens kulturminner som fremgår Kulturminneplan vedtatt xx.xx.2002 skal legges til grunn ved vurdering av tiltak i eller i tilknytning til kulturminner og kulturlandskap som vist i plankart kulturminner.</p>
--	--

<p>begge sider) tillates ikke. Alle tiltak i, ved (under 3 meter) eller på en slik ferdsels åre skal søkes kommunen.</p> <p>3. I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø.</p> <p>Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.</p>	<p>Alle anlegg og enkelt objekter i «Kulturminnevernplan for Gjerdrum» vedtatt i kommunestyret 23.04.2002 skal ved eventuelle tiltak for utvikling etter plan og bygningsloven § 11 – 7 ha en egen faglig vurdering av tilstand og verdi utført av kulturminnemyndigheten knyttet til bevaring av anlegget før en videre utvikling av området.</p>
--	--

## §2.6 Barn og unge (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd)

<p>1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging.</p> <p>2. Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom.</p> <p>Det skal legges til rette for trafiksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.</p> <p>Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter</li> <li>tilpasses aktuelle aldersgruppers behov</li> <li>ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet</li> <li>sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt</li> </ol>	<p>Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.</p>
---	--

## §2.7 Lekeplasser og aktivitetsarealer (jf. pbl. § 11-9, nr. 5)

### §2.7.1 Opparbeidelse av lekeplasser

Opparbeidelse av alle lekeplasser er søknadspiktig til kommunen.	
--	--

### §2.7.2 Lekeplassenes minimumsstørrelse

<p>1. Ved ny planlegging, fradeling og nye byggetiltak skal leikearealer for barn og unge vurderes før boliger og veger plasseres, med grunnlag i kvalitetskravene i <a href="#">§ 2-7.3.</a></p>	
---	--

2. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærleikeplass, og en større leikeplass som liten, mellomstor eller stor kvartalsleikeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
3. Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekeplasser i et område. En vurdering av lekeplasztilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal alltid følge plan- og byggesaker, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
4. Det stilles krav til opparbeidelse lekeplasser på sentrale steder i hvert tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen med minimumsareal på 35 m<sup>2</sup> pr boenhet. Det skal være minimum en sandkasse, dobbelt huskestativ, klatrestativ, klatrevegg, sklie m.m. og en sittebenk per 30 boliger. Lekearealet kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, herunder bilfrie gater og plasser, og regnes inn i MUA. Minste størrelse på lekeplass ved inngang er 200 m<sup>2</sup>. Det skal være maks gangavstand 50m fra inngangen til de boliger den skal betjene.
5. Lekeplassene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger/boenheter.

Areal utløst av denne bestemmelsen fordeles på lekeplasstypene 1, 2 og 3 etter tabell 10 under.

**Tabell 5: Lekeplastyper**

LEKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærlekeplass (min 1 per 30 boenheter)	50 meter	200 m <sup>2</sup>
2a	Liten kvartalslekeplass (dimensjonert fra 30 opptil 50 boenheter)	100 meter	1,000 m <sup>2</sup>
2b	Mellomstor kvartalslekeplass (dimensjonert fra 50 opptil 150 boenheter)	150 meter	1,500 m <sup>2</sup>
2c	Stor kvartalslekeplass (dimensjonert fra 150 opptil 600 boenheter)	500 meter	2,500 m <sup>2</sup>
3	Sentralt leikefelt	500 meter	6.000 m <sup>2</sup>

	(dimensjonert fra 600 til 1200 boenheter)			
--	---	--	--	--

### §2.7.3 Kvalitets- og innholds krav til lekeplasser

<p>1. Arealet skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper</li> <li>utformes slik at det kan brukes til alle årstider</li> <li>være mest mulig sammenhengende</li> <li>være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing</li> <li>fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden &lt; 50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøyde 1,5 m, skal ikke regnes med</li> <li>ha lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers)</li> <li>Lekeplasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.</li> <li>Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.</li> <li>Lekeplassene skal ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.</li> <li>Lekeplassene skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.</li> <li>Lekeplasser skal være universell utformet.</li> <li>I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.</li> <li>Turdrag og stier uten kvalitet for lek, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med.</li> </ul> <p>2. Arealet skal opparbeides med lekeapparater, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, trær og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholds kvaliteter.</p> <p>3. Installasjoner og annen opparbeiding skal være av god og varig kvalitet mht. materialvalg og utførelse.</p>	
---	--

### §2.8 Uteoppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

<p>1. For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Kravene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.</p> <p>2. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker</p>	<p>Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere. I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt</p>
--	---

<p>gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.</p> <p>3. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.</p> <p>4. For å regnes som uteoppholdsareal må arealet ha 50 % solinnfall kl. 15.00 ved jevndøgn. Følgende inngår i uteoppholdsareal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubebygget areal på bakkeplan.</li> <li>• Ikke-overbygget terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.</li> </ul> <p>Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areal med helling over 1:3</li> <li>• Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA</li> <li>• Nødvendig snu- og kjøreareal.</li> <li>• Parkeringsareal.</li> <li>• Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare, gul eller rød sone for luftforurensing eller gul eller rød støysone. Kravene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.</li> </ul> <p>5. Minste uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.</p>	<p>supplement til utearealet. Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet</p>
--	---

### §2.8.1 MUA-krav innenfor og utenfor Ask sentrum

<p>1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.</p> <p>2. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter opparbeides minst følgende uteoppholdsareal til felles bruk pr. boenhet, jf. Tabell 9:</p>		
<p><b>Tabell 6: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) til felles bruk i boligprosjekter</b></p>		
Innenfor områdeplan Ask sentrum	Minste uteoppholds areal	Andel av minste uteoppholds

	(MUA) % av m <sup>2</sup> BRA bolig	areal på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum.
Sentrumsformål	25 %	50 %
Blokkbebyggelse	25 %	50 %
Boligbebyggelse uspesifisert	30 %	60 %
Utenfor områdeplan for Ask sentrum		
Blokkbebyggelse	30 %	60 %
Konsentrert småhusbebyggelse	35 %	70 %
Frittliggende småhusbebyggelse	40 %	-----

Kravet til utoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. (Jfr. § 28-7 i plan- og bygningsloven). Ikke-overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

### §2.9 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I reguleringsaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater. Ved planlegging av ny infrastruktur skal tilgjengelighet og fremkommelighet for myke trafikantgrupper prioriteres foran fremkommelighet for harde trafikantgrupper.</li> <li>2. Offentlige og private uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg. Veilederen «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinding» utgitt av DiBK og Statens vegvesen skal benyttes som utgangspunkt for utforming av offentlige uteområder.</li> <li>3. Gjerdrum kommune og spesielt tettstedet Ask skal utvikles som en gå by/tettsted, med gode offentlige møtesteder, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.</li> <li>4. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk bevares.</li> </ol>	
---	--

### §2.10 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan.

## Generelle krav til utforming og plassering av bilparkering

1. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan.
2. Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbok for parkering. Biloppstillingsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra biloppstillingsplasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak godkjenne sambruk av disse. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn. Fall på biloppstillingsplass/parkeringsplass skal ikke overstige 1: 20.
3. I hovedsak skal all parkering foregå i parkeringskjeller. Utendørs fellesanlegg for gjeste- parkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser for gjesteparkering skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.
4. Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.
5. Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter.
6. Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Garasje eller carport skal plasseres i samsvar med gjeldende vei -og gatenorm.
7. For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Der det er krav til parkeringsplasser kan det unntaksvis godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir etablert på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer), mot tinglyst erklæring. I slike tilfeller skal det dokumenteres at vedkommende eiendom har overkapasitet.
8. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

## Krav for el-bilparkering

1. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for elbil.
2. Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med minimum 60 %, og minst 3 plasser, ha lading av el-biler. I alle bygg skal det være type 2-kontakter med minst 3,6 kW tilgjengelig effekt. Alternativt kan nye næringsbygg velge å erstatte 10 normalladepunkt med ett allment tilgjengelig hurtigladdpunkt med minst 50 kW tilgjengelig effekt og kabel for både CCS og ChaDeMo.
3. I boligutbygginger med mer enn 4 boenheter skal eventuelle felles parkeringsanlegg, herunder åpne, felles parkeringsplasser, ha trekkerør til samtlige p-plasser for å legge til rette for lading av elbiler. Det elektriske anlegget skal være dimensjonert for at alle p-plasser kan ha eget ladepunkt.
4. Ved etablering og vesentlige endringer av bensinstasjoner, skal det etableres minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladdpunkter for elbil, med minst 50 kW tilgjengelig effekt pr ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo.

## Krav til handicapplasser

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang, og maksimalt 20 meter og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.

## Sykkelparkering

1. Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen håndbok nr. 233 Sykkelhåndboka og gjeldende vei- og gatenorm.
2. Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. For større boligkomplekser gjelder dette også for gjesteparkering.

3. Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

Innenfor sentrumsområdet og sentrumsnære fortetningsområder kan kommunen kreve at all sykkelparkering skal være innendørs. Oppstillingsplasser i tilknytting til forretning og offentlig og privat tjenesteyting må være allment tilgjengelig.

### §2.10.1 Parkeringskrav innenfor områdeplan for Ask (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor fortetningsområdet (tettstedet Ask slik det er definert i Areal- og transportplan for Oslo og Akerhus) settes det en maksimumsgrense for hvor mange biloppstillingsplasser som kan etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angir tabellen krav til minimum antall oppstillingsplasser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnyttning.

Tabell 7: Parkeringskrav innenfor fortetningssonen (Ask sentrum)

Arealformål	Antall plasser per (maks.)	Sykel (min)		
Konsentrert småhusbebyggelse	1	2	Boenhet	
Boligblokk og terrassehus	1	2	Boenhet	
Forretning, detaljhandel	1	1,5	100 m2 BRA	
Forretning, senter	1	1	100 m2 BRA	
Kontor	0,7	2,5	100 m2 BRA	
Industri / lager	1	1	200 m2 BRA	
Hotell	0,5	0,2	gjesterom	
Restaurant / café	0	0,2	Sitteplass	
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,3	0,2	senge-/behandlingsplass	
Barne- og ungdomsskole	0,5	0,7	ansatt/elev	
Videregående skole	0,5	0,5	ansatt/elev	
Barnehager og barnepark	0,5	0,5	ansatt	



Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	publikumsplass	
Annen off. /priv. Tjenesteyting	0,5	1,5	ansatt	
Bussholdeplass	2			

### §2.10.2 Krav i øvrige områder (utenfor fortetningsområdet)

Utenfor fortetningsområdene er det opprettet en ny tabell, slik at det nå både er en med krav om maksimum og en med minimum a tall oppstillingsplasser for bil og sykkel etter bebyggelsens formål.

**Tabell 8: Viser parkeringskrav med maksimumsnorm utenfor fortetningsområdene**

Arealformål	Maksimumsnorm utenfor fortetningsområdet		
	Antall plasser per		
	bil (maks.)	sykkel (min.)	
Forretning, detaljhandel	1	1	50 m2 BRA
Forretning, senter	1	0,5	40 m2 BRA
Kontor	1	1	70 m2 BRA
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,5	0,2	senge- /behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	1,0	0,7	ansatt/elev
Barnehager og barnepark	1,0	0,5	ansatt
Annen off. /priv. Tjenesteyting	0,5	1,5	ansatt

**Tabell 9: Viser parkeringskrav med minimumsnorm utenfor fortetningsområdene**

Arealformål	Maksimumsnorm utenfor fortetningsområdet		
	Antall plasser per		
	bil (maks.)	sykkel (min.)	
Konsentrert småhusbebyggelse	1-2	2	Boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Boenhet
Boligblokk og terrassehus	1-2	2	Boenhet
Industri / lager	1	1	150 m2 BRA
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom

Restaurant / café	0	0,2	
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,5	0,5	publikums plass
Bussholdeplass	2		

### §2.11 Handel (jf. pbl § 11-9 nr.5)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Handelsvirksomhet innenfor Ask sentrum (sentrumssonen) skal tilpasses strukturen i tettstedet og ha åpne fasader mot sentrale gater, sosiale rom og funksjoner.</li> <li>2. Vei, gate og rom utforming skal utformes for sambruk etter prinsippet om sharedspace i sentrumskjernen.</li> <li>3. Handelslokaler med fasade vent mot sørvest skal som prinsipp etableres med mulighet for uteservering der romlige forhold ligger til rette for det.</li> <li>4. Handelslokaler i sentrum skal ha stor takhøyde ut mot offentlige gater og rom.</li> </ol>	
--	--

### §2.12 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 11-8 tredje ledd bokstav a)

#### §2.12.1 Støy

<p>Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i gjeldende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.</p> <p>Plankart for støysoner vedtatt <b>XX.XX.XX</b> er gjeldende.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Retningslinjen skal overholdes, og gjelder også for anleggsstøy.</li> <li>b) Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstillende for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.</li> <li>c) I områder hvor gul eller rød støysoner er overlappende fra flere støykilder skal grenseverdien gitt i T-1442 tabell 3 senkes med 3 desibel.</li> <li>d) Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysoner.</li> <li>e) At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.</li> </ol>	<p>Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster.</p> <p>Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom, grønnstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.</p> <p>Håndtering av støy skal skje både ved vurdering av hvor og hvordan det skal bygges.</p> <p>Ved arealplanlegging skal støytemaet drøftes i en tidlig planfase.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muligheter for å oppfylle målene uten avvik skal belyses.</li> <li>- Behovet for avvik skal begrunnes</li> </ul>
--	--

### §2.12.2 Unntakssone for støy

<p>Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støyzone</p> <p>Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at alle følgende kriterier er oppfylt:</p> <p>1 Planløsning og stille side Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.</p> <p>2 Støyutsatte sider Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone.</p> <p>3 Uteoppholdsareal Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.</p>	<p>Støyfølsom bebyggelse innenfor unntakssonen behøver gjerne kompensierende tiltak. Det er viktig at man ser på fellesløsninger for å skaffe tilveie gode felles uteoppholdsarealer, særlig med tanke på de boenheter som i størst grad eksponeres for støy.</p>
---	---

### §2.12.3 Stråling

<ol style="list-style-type: none"> <li>Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold skal ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 µT.</li> <li>Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg.</li> <li>skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes magnetfeltet i oppholdssoner som overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel, i så fall skal tiltak utredes.</li> <li>Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.</li> </ol>	
---	--

### §2.12.4 Lokalklima og luftkvalitet

<p>De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner. Luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) ved detaljregulering.</p>	
---	--

### §2.12.5 Forurensing i grunnen

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en fagkyndig vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.</li> <li>2. Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jamfør forurensingsregelverket.</li> </ol>	
---	--

### §2.13 Terrenngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø (pbl § 11-9 nr. 6, § 20-1)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I reguleringsplaner skal det foreligge en plan som tydelig viser prosessen for håndtering av masser, gjenbruk av masser og hvordan overskuddsmasser håndteres.</li> <li>2. All deponering, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen.</li> <li>3. All deponering og masseoppfylling skal skje til godkjente anlegg.</li> <li>4. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Snødeponering av større omfang kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i bekker eller vassdrag.</li> <li>5. Uttak eller lagring av masser som kan medføre forurensing eller utlekking av forurensning fra lagringsplassen/uttaket tillates ikke.</li> <li>6. Områder for midlertidig massemtak (bakkeplanering) skal tilbakestilles til LNFR- formål etter at masselagring eller uttak er ferdigstilt, slik at arealet skal kunne nyttes som produktivt landbruksareal.</li> <li>7. Før oppstart av deponering skal berørte vegstrekninger være sikret trygge gang- og sykkelvegforbindelser.</li> <li>8. Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.</li> </ol>	<p>Overskuddsmasser skal benyttes på en god samfunnsnyttig måte.</p> <p>Med masser menes også masser egnet til dyrkning.</p>
---	--

### §2.14 Vern av matjord (jf. pbl § 1-1)

#### §2.14.1 Krav om gjenbruk av matjord

<p>I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides en matjordplan etter «Veilederen til utarbeiding av matjordplan i plansaker» som inkluderer et jordsmonnsregnskap.</p> <p>Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller</p>	
--	--

dyrkbare arealer. Matjordplan skal godkjennes av kommunen.
--

### §2.14.2 Drift av omdisponerte areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) skal fortsatt gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i tråd med vedtatt reguleringsplan.	<i>I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides en matjordplan etter «Veilederen til utarbeiding av matjordplan i plansaker» som inkluderer et jordsmonnsregnskap. Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer. Matjordplan skal godkjennes av kommunen.</i>
---	--

### §2.15 Vannkvalitet og vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende muligheter knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske, og skal ikke forringes.	Vassdragene Leira og Osloomarkvassdragene er vernet, og rikspolitiske bestemmelser for verna vassdrag gjelder for disse vassdragene.
--	--

For uregulerte områder gjelder:

Langs vassdrag med års-sikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles en differensiert vegetasjonssone med intakte økologiske funksjoner for vassdragets kant. Denne skal ha en minimumsbredde, fra vannstrengens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand, som angitt i tabellen under.

Elveorden	Minimumsbredde for differensiert vegetasjonssone
Elevorden 1 og 2	Vegetasjonssone på 10 meter til hver side
Elveorden 3	Vegetasjonssone på 15 meter til hver side
Elveorden 4, 5 og 6	Vegetasjonssone på 20 meter til hver side

Inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt.

Unntak fra forbud mot inngrep i vassdrag dette kan vurderes ved tiltak for flomsikring eller rassikring.

### §2.16 Grønnstruktur (jf.pbl. § 11-9 nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal ny og eksisterende grønnstruktur opparbeides og ivaretas for å fremme friluftsliv, folkehelse, miljø- og klimatilpasning og biologisk mangfold, bokvaliteter og en	Grønnstruktur skal planlegges etter veileder M100-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder utgitt av
--	--

<p>sammenhengende grønnstruktur.</p> <p>Alle områdeplaner og detaljreguleringer skal utrede og opparbeide grønnstruktur etter disse landskapsøkologiske prinsippene:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges slik at arealene får hensiktsmessig lokalisering og god utforming. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker.</li> <li>2. Overordnet grønnstruktur skal bevares. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres.</li> <li>3. Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som skal bidra til et sammenhengende grønnstrukturnett. I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier, skitraséer og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og Marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag/grønt-korridorer sikres etter prinsipper vist i M100-2014 side 24-26 og skal være minimum 30 meter brede. Det skal opparbeides et tydelig og fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og slike offentlig tilgjengelige turdrag.</li> <li>4. I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.</li> <li>5. Viktige trær, tre rekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i nye reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggsfasen. Det skal settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis. I historiske alleer skal trær og tilhørende strukturer bevares. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store træs rotsystem og krone eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.</li> <li>6. Ved ny beplantning skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med planter(trær, busker og blomster) som er gode bie- og humleplanter, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (April - September). Beplantning skal dokumenteres med plantelister</li> <li>7. Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets <i>Naturbase</i> skal en mark sikringsplan utarbeides.</li> <li>8. Myrområder større enn 5 daa skal sikres som grøntstruktur inklusiv kantvegetasjon minimum 15 meter</li> <li>9. Ved utvikling av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til</li> </ol>	<p>Miljødirektoratet.</p> <p>Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag. Parselhager og urban dyrking skal vurderes der det er egnet for slik bruk</p> <p>Med større trær menes her trær som har en diameter på 30 cm 1 meter over bakken</p>
--	---

nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur.	
---	--

## §2.17 Skilt og reklame (pbl §§ 11-9 nr. 5)

### §2.17.1 Søknadsplikt

Skilt og reklame på bygninger skal plasseres etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal vise hvor skilt kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.	
--	--

### §2.17.2 Skilt - reklameinnretninger og områdehensyn

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.</li> <li>2. Reklame på bygninger og frittstående reklameskilt i LNF-områder skal ikke virke dominerende.</li> <li>3. I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre skilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer bebyggelsen.</li> <li>4. På forretnings-, nærings- og offentlig område deriblant idrettsanlegg skal det foreligge en helhetlig plan hvor samordning av skilt og reklameinnretning vektlegges.</li> <li>5. På bygninger eller i områder fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger med mindre det inngår i godkjent skiltplan. Dette gjelder også kirker og forsamlingshus, samt bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi jfr. plan- og bygningsloven § 31-1.</li> <li>6. Det tillates skilting av tursti og kultursti etter en samlet skiltplan.</li> </ol>	Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.
---	---

### §2.17.3 Formkriterier og plassering

<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/byggets/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk. Utforming og plassering av skilt for forskjellige virksomheter på samme hus fasade, skal samordnes slik at det oppnås en helhetsvirkning.</li> <li>8. Frittstående reklame, transparenter, bannere, reklameflagg, -vimpler, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller miljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom.</li> <li>9. Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan</li> </ol>	<p>Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.</p> <p>Skilt og reklame skal plasseres minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner, gesimser osv.) Markiser, skilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal</p>
--	---

likevel tillates etter samtykke fra kommunen	<p>være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter.</p> <p>Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter), ved virksomhetens atkomst kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder.</p> <p>Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn. Teksten skal evt. påføres forkant/kappe.</p> <p>Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen.</p> <p>Løsfoteklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke.</p> <p>Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.</p>
--	--

#### §2.17.4 Vedlikehold

Alle skilt og reklameinnretninger o.l. skal vedlikeholdes av eier.	
--	--

#### §2.18 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Midlertidige paviljonger og brakker skal plasseres og utformes slik at hensynet til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur ivaretas.</li> <li>2. Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen.</li> </ol>	
--	--



## §3 Generelle bestemmelser til arealformål etter plan og bygningsloven § 11-7 - Bebyggelse og anlegg

### §3.1 Bestemmelser for boligbebyggelse (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

#### §3.1.1 Boligbebyggelse– eksisterende

I områder satt av til eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende bestemmelser for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 med mindre annet fremgår av reguleringsplan.	
--	--

#### §3.1.2 Åpen småhusbebyggelse – definisjoner

Åpen småhusbebyggelse består av frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger eller tomannsboliger, med innbyrdes avstand på minst 8,0 m. (Byggforskserien 330.009 Boliger. Definisjoner)	
---	--

#### §3.1.3 Bebyggelse

I eksisterende boligområder kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig og sekundærleilighet eller en tomannsbolig.	
--	--

#### §3.1.4 Utnyttelse

Innenfor eksisterende boligområder gjelder en utnyttelsesgrad på % BYA =30 % med mindre annet fremgår av reguleringsplan.	
---	--

Kommunen kan kreve redusert byggehøyde av hensyn til omkringliggende bebyggelse.	
--	--

#### §3.1.5 Minste størrelse på boligtomt

Det skal ikke opprettes nye boligtomter under 750 m <sup>2</sup> .	
--	--

### §3.2 Bestemmelser boligbebyggelse – fremtidige (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

#### §3.2.1 B1 «Gistifjellet»

For planperioden tillates det oppført inntil 141 boenheter innenfor området.	
--	--

Oppfyllelse av rekkefølgekrav kan skje gjennom anleggsbidrag angitt i utbyggingsavtaler.
--

<p>Øvrige krav Det skal utarbeides områdeplan hvor hele området inngår, og detaljplaner for delfeltene innenfor områdeplanen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områdeplanen skal det tas stilling til rekkefølge for utbyggingen av delfeltene. Områder lokalisert nærmest eksisterende kollektivtilbud og skole forutsettes utbygd først. Realiseringen av områdeplanen skal gjennomføres slik at eksisterende boligområder skånes for vesentlig støy og trafikkfare.</li> <li>2. Til områdeplanen skal det følge et boligprogram. Boligprogrammet skal ivareta følgende boligsosiale hensyn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Andel boliger utformet for småbarnsfamilier angitt for hvert delområde.</li> <li>• Boliger velegnet som seniorboliger angis for hvert delområde.</li> <li>• Nabolagsprofiler for de enkelte boligområdene, med boligtypologi, utnyttelsesgrad og målgrupper.</li> <li>• Plassering av familieboliger hovedsakelig nært barnehager, friområder, lekeplasser og kollektivtilbud.</li> </ul> </li> <li>3. Områder nært holdeplass for buss forutsettes utbygd med en høyere arealutnyttelse enn områder lengst unna bussholdeplass. Likeledes for områder som opparbeides nært holdeplass for mulig fremtidig bussbetjening.</li> <li>4. Byggeskikk og estetiske grep for de enkelte utbyggingsområder skal beskrives med skisser, tegninger, fargepallerter, materialitet og angitte områdespesifikke bygningsdetaljer i en estetisk veileder. Visuell karakter for utbyggingsområdene i form av fjernvirkning og fasader mot offentlig vei og ut mot felles uteoppholdsområder skal beskrives.</li> <li>5. Veileder for boligbygging i bratt terreng utarbeidet av Sintef/Byggforsk skal legges til grunn for boligplasseringer og valg av stedstilpasset boligtype-/typologi</li> <li>6. I områdeplanen skal det være vedtatt detaljplaner for samlevei og medfølgende tegninger for godkjent prosjektering av veianleggene senest samtidig med første detaljplan for utbyggingsområder. Samleveiens bæreevne er dimensjonerende for anleggstrafikk på denne, og straks veianlegg eller deler av disse er ferdigstilt og godkjent overtatt av kommunen, kan ikke dette forhold avvikes.</li> <li>7. Samlevei for kollektivtrasé anlegges med gang- og sykkelvei, bussholdeplasser og dimensjoneres for mulighet for bussrutetrafikk.</li> <li>8. Igangsettningstillatelse for boliger kan først skje etter adkomst til samlevei er sikret og at internveier på feltet er opparbeidet med forsterkningslag, bærelag og i kjørbar stand for biladkomst. Før brukstillatelse kan gis så skal boligen ha veiadkomst ferdig opparbeidet slik veien er tenkt sluttført hele veien frem til boligen.</li> <li>9. Detaljplan for samlevei skal også regulere kryssutforming for adkomstveier til samleveien.</li> </ol>	<p>Regulanten har anledning til å finne frem til utfyllende løsninger for teknisk infrastruktur for godkjenning hos kommunen gjennom plansaksbehandlingen. Kommunen vil bare kunne vurdere alternative løsninger dersom reguleringen som helhet bidrar til bedre løsninger enn de minimumskrav kommunen har gitt for teknisk infrastruktur.</p>
--	---

<p>10. Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur for hele områdeplanens totale utbyggingspotensial. Behov for høydemagasin skal utredes og dersom nødvendig etableres i høvelig høyde for å betjene hele områdeplanens utbyggingsområde.</p> <p>11. Ved planlegging av grøntstruktur og infrastruktur skal Håndbok V134 «Veger og dyreliv» og Statens vegvesens rapport Nr. 502 «Tiltak for å redusere vegers påvirkning på dyrelivet» for sikring av trygge forbindelser for fauna og flora legges til grunn.</p> <p>12. Grønnstruktur i området skal videreføre tilsvarende grøntstruktur i tilgrensende reguleringsplaner for Bekkeberga. Det skal også sikres grøntkorridor gjennom områdeplanen som sikrer tilgang til marka/utmark.</p> <p>13. Myrområder skal integreres som en vesentlig del av grøntstrukturen inklusiv kantsone til myra. Utbyggingsområder skal legges utenfor myrene og myrene skal utgjøre en viktig fordrøyningsfunksjon for overvann i området. Drenering av myr tillates ikke.</p> <p>14. Trygg skolevei skal etableres for området. Det skal dokumenteres at trygg skolevei kan etableres og opparbeides ved utarbeidelse av områdeplan for området. Nødvendige tiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger som er avhengige av tiltaket for å oppnå en trygg skolevei.</p> <p>15. Området skal i all hovedsak planlegges som boligområde med felles møteplasser. Det skal utredes lokalisering og funksjonalitet av et lokalt sentrum for bebyggelsen i planområdet. Dette skal minst inneholde høyt opparbeidet felles uteområde, med bussholdeplass, barnehage, nærbutikk, samfunnslokaler, offentlige toalett, og tilsvarende funksjoner.</p> <p>16. Innenfor området skal det etableres nye skiløype-traséer som skal tilknyttes eksisterende skiløype- traséer i området. Det skal etableres utfartspunkter for ski i planen.</p> <p>17. Det skal i områdeplanen sikres konkrete tiltak for klimavennlige løsninger for anleggs og driftsfasen av utbyggingsområdene. Klimamål skal settes og kvantifiseres for forventet levetid for byggverk.</p> <p><u>Rekkefølgekrav</u></p> <p>1. For oppføring av flere enn 100 nye boliger skal veikryss for Fjellvegen og Ulvedalvegen være anlagt som rundkjøring.</p> <p>2. Kryssløsning mellom Fjellvegen og boligområdet B1 skal dimensjoneres og utformes for full utbygging ved etablering av tiltaket.</p>	
---	--

### §3.2.1 B2 «Åmotskogen 2»

<p>1. Det skal avsettes en grønnstruktur med stedegen vegetasjon på minimum 15 meter som buffersoner mellom bebyggelse og dyrket mark i øst av planområdet. Denne sonen skal være</p>	
---	--

<p>angitt som grøntformål til offentlig turtdrag og binde grønnstrukturen sammen mellom bebyggelsesplanen Spenningen vedtatt 09.07.1996 og gang og sykkelveg forbindelse Aamodtskogen – Spenningen vedtatt 29.05.2002 og bebyggelsesplan Åmotshagan del av gnr. 54 bnr 1. vedtatt 28.02.2006.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Trygg skolevei skal sikres gjennom tilliggende reguleringsplan gang og sykkelveg forbindelse Aamodtskogen – Spenningen vedtatt 29.05.2002 sitt område F1 og kobles på eksisterende G/S 1 i denne planen.</li> <li>3. Det skal kun etableres konsentrert småhusbebyggelse innenfor området, med vekt på, familievennlige boliger med gode uteoppholdsarealer, to-mannsboliger og rekkehus. For lavblokk gjelder at alle leiligheter skal ha familievennlig størrelse og tilgang til markterrasse og privathage.</li> <li>4. Det skal foreligge utomhusplan før rammetillatelse for boliger gis. Opparbeidelse av grøntdrag, g/s-vei til skole og felles uteoppholdsområder skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger kan gis.</li> </ol>	
---	--

### §3.2.2 B7, B8 og B9 «Kulsrudfjellet – Kulsrud Skog»

<p>Felles bestemmelser for B7, B8 og B9</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For planperioden tillates det oppført inntil 141 boenheter innenfor området.</li> <li>2. For oppføring av flere enn 100 nye boliger skal veikryss for Fjellvegen og Ulvedalvegen være anlagt som rundkjøring.</li> <li>3. Det skal utarbeides områdeplan hvor hele området inngår, og detaljplaner for delfeltene innenfor områdeplanen. I områdeplanen skal det tas stilling til rekkefølge for utbyggingen av delfeltene. Realiseringen av områdeplanen skal gjennomføres slik at eksisterende boligområder skånes for vesentlig støy og trafikkfare i utbyggingsfasen.</li> <li>4. Områdeplanen skal ta med seg grøntstruktur mellom boligområdene B7, B8 og B9. Det skal også vurderes om tilliggende områder skal inkluderes for å skape gode helhetlige løsninger.</li> <li>5. Områder nært holdeplass for buss forutsettes utbygd med en høyere arealutnyttelse enn områder lengst unna bussholdeplass. Likeledes for områder som opparbeides nært holdeplass for mulig fremtidig bussbetjening.</li> <li>6. Til områdeplanen skal det følge et boligprogram. Boligprogrammet skal ivareta følge       <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligsosiale hensyn</li> <li>• Andel boliger utformet for småbarnsfamilier angitt for hvert delområde.</li> <li>• Boliger velegnet som seniorboliger angis for hvert delområde.</li> <li>• Nabolagsprofiler for de enkelte boligområdene, med boligtypologi, utnyttelsesgrad og målgrupper.</li> <li>• Plassering av familieboliger hovedsakelig nært barnehager, friområder, lekeplasser</li> </ul> </li> </ol>	<p>Oppfyllelse av rekkefølgekrav kan skje gjennom anleggsbidrag angitt i utbyggingsavtaler.</p> <p>Det skal også foreligge utbyggingsbidrag for sentrumsfunksjoner som utbyggingen vil dra nytte av gjennom deltagelse i FIAS prosjektet i kommunen.</p>
---	--

<p>og kollektivtilbud.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Byggeskikk og estetiske grep for de enkelte utbyggingsområder skal beskrives med skisser, tegninger, fargepalletter, materialitet og angitte områdespesifikke bygningsdetaljer i en estetisk veileder. Visuell karakter for utbyggingsområdene i form av fjernvirkning og fasader mot offentlig vei og ut mot felles uteoppholdsområder skal beskrives.</li> <li>8. Veileder for boligbygging i bratt terreng utarbeidet av Sintef/Byggforsk skal legges til grunn for boligplasseringer og valg av stedstilpasset boligtype-/typologi</li> <li>9. I områdeplanen skal det være vedtatt detaljplaner for samlevei og medfølgende tegninger for godkjent prosjektering av veianleggene senest samtidig med første detaljplan for utbyggingsområder. Samleveiens bæreevne er dimensjonerende for anleggstrafikk på denne, og straks veianlegg eller deler av disse er ferdigstilt og godkjent overtatt av kommunen, kan ikke dette forhold avvikes.</li> <li>10. Igangsettingstillatelse for boliger kan først skje etter adkomst til samlevei er sikret og at internveier på feltet er opparbeidet med forsterkningslag, bærelag og i kjørbær stand for biladkomst. Før brukstillatelser kan gis så skal boligen ha veiadkomst ferdig opparbeidet slik veien er tenkt slutført hele veien frem til boligen.</li> <li>11. Detaljplan for samlevei skal også regulere kryssutforming for adkomstveier til samleveien.</li> <li>12. Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur for hele områdeplanens totale utbyggingspotensial. Behov for høydemagasin skal utredes og dersom nødvendig etableres i høvelig høyde for å betjene hele områdeplanens utbyggingsområde.</li> <li>13. Området skal utvikles på en måte som sikrer gode stikkveier og adkomst mellom nye og eksisterende omkringliggende boligområder. Det skal sikres god adkomst til grøntstruktur.</li> <li>14. Ved planlegging av grøntstruktur og infrastruktur skal Håndbok V134 «Veget og dyreliv» og Statens vegvesens rapport Nr. 502 «Tiltak for å redusere vegers påvirkning på dyrelivet» for sikring av trygge forbindelser for fauna og flora legges til grunn.</li> <li>15. I områdeplanen skal kommunens overvannsnorm innarbeides og sammenhengende flomveier skal sikres i tråd med 5-trinnstrategien. Lokal infiltrasjon og fordrøyning skal sikres i detaljplaner.</li> <li>16. Det skal i områdeplanen sikres konkrete tiltak for klimavennlige løsninger for anleggs og driftsfasen av utbyggingsområdene. Klimamål skal settes og kvantifiseres for forventet levetid for byggverk.</li> <li>17. Trygg skolevei skal etableres for området. Det skal dokumenteres at trygg skolevei kan etableres og opparbeides ved utarbeidelse av områdeplan for området. Nødvendige tiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger som er avhengige av tiltaket for å oppnå en trygg skolevei.</li> </ol> <p><u>Særskilte bestemmelser for B7</u></p>	
---	--

1. Samlevei til området må utredes og dimensjoneres for mulig bussbetjening. Samlevei må anlegges slik at videreføring for øvrige områder mellom eksisterende boligområde og markagrensa er mulig. For utbyggingen av området skal det følge en tiltaksplan for økt kollektivandel, sykling og gåing.
2. Det skal etableres en grøntstruktur mellom eksisterende bebyggelse og nye boligfelt. I denne skal det også etableres skitrasé som muliggjør løypekjøring mellom lysløypenettet ved Harasletta og Kniplia alpintanlegg.
3. Barnehage- og skolekapasitet skal utredes. Egnet plassering for offentlige formål skal redegjøres for i planarbeidet, herunder også hvorvidt utvidelse av eksisterende barnehager i nærområdet er mulig og gir tilstrekkelig nærhet til utbyggingsområdet.
4. Terrengform, sol-/skyggeforhold og nærhet til anlagt holdeplass skal ha avgjørende betydning for valg av boligtype/-typologi og utnyttelsesgrad. Likeledes nærhet til sentrumsfunksjoner, offentlig tjenesteyting og trygge ferdselslinjer for myke trafikanter.
5. Områder for felles uteoppholdsfunksjoner skal anlegges i områder hvor det er godt med ettermiddagssol og skjermet for dominerende vindretninger. Viktige utsiktspunkter skal dokumenteres i utredning hvor kvalitativt særlig gode sådanne sikres som offentlige friområder.
6. Det skal gjennomføres en silhuettstudie av ferdig utbygd område i forhold til åskantens fjernvirkning fra Ask sentrum og særlig sett fra Brådalsgutua.

#### Særskilte bestemmelser for B8

1. Området skal i hovedsak utvikles med målsetning om å etablere familievennlige boliger med bomiljøtiltak som gjør det særlig attraktivt for småbarnsfamilier å etablere seg her.
2. Det må sikres en god universell forbindelse i området for sykling og gange som knytter området opp mot boligområdene i nord og sør og videre til hovedsykkelvei mellom Veståsen skole og Gjerdrum ungdomsskole.

#### Særskilte bestemmelser for B9

1. Industriområdet Kulsrud Skog forventes transformert til et boligområde hvor underetasje i hovedsak tilrettelegges for parkeringskjeller. Parkering på terreng tillates kun for gjesteparkering, dersom det skal tillates etablering av dagligvarebutikk innenfor området skal kundeparkering være en integrert del av bygget. I den grad det etableres næringsvirksomhet innenfor området skal dette underordnes seg boligbebyggelsens karakter og plasseres nærmest mulig Ulvedalsveien. Kontor, dagligvare, forsamlingslokale kan inngå i ett felles lite nærmiljøsenters.
2. For dette område skal det utarbeides en 3D terrengmodell som viser eksisterende og nytt terreng. Nytt terreng skal utformes slik at terrengutfordringer mot boligområdet Kniplia Panorama gir god tilgjengelighet på tvers av tiliggende boligområde.

### §3.3 Sentrumsformål (jf.pbl. 11-7 nr. 1)

<p>Tilgrensende offentlige veier og gater skal være detaljregulert hvor gatebruksplaner inngår i plandokumentene.</p> <p>Det skal utarbeides en felles utformingsveileder som gjelder for sentrumsformålsområde sammen med revidering av Områdeplan for Ask.</p> <p>Handelsvirksomhet skal tilpasses tettstedet og ha åpne fasader mot sentrale gater og byrom.</p>	<p>En felles utformingsveileder bør redegjøre for følgende temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gatemøblering</li> <li>• Lyssetting</li> <li>• Sosiale møteplasser</li> <li>• Adkomst til bygg</li> <li>• Fellestrekk i arkitektur</li> <li>• Vann- og naturelementer</li> <li>• Landsbyuttrykk</li> </ul>
---	--

#### §3.3.1 Avgrensning av planområder

<p>Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.</p>	
--	--

### §3.4 Framtidige områder for næringsbebyggelse(jf. pbl. 11-7 nr. 1)

Feltnavn	Tillatt arealformål	
<p>BN5 Sørbygda næringspark/område (Gauterud)</p>	<p>Lager, kontor, verksted, industri, detaljhandel for plasskrevende varer.</p>	<p>I påvente av ny detaljplan for området kan det ikke tillates tiltak som kan skade, forringe eller ødelegge naturverdier, vannkvalitet eller biologiske og økologiske biotoper i ravine og bekkefår, i og nedstrøms av området. Biotoper for Storsalamander må på ingen måte forstyrres av tiltak eller aktivitet i området.</p>

### §3.1 Fremtidige Idrettsanlegg (Påskrift kommer her)

Felt	Tillatt arealformål	
------	---------------------	--

Harasletta	Idrettsarenafasiliteter som eksempelvis tribuneanlegg, sanitæranlegg, klubbhus, kommentator boks, bussoppstillingsplasser, parkeringsanlegg, kiosk og møteroms fasiliteter, sanitæranlegg, veier og annen nødvendig infrastruktur	Trafikkavvikling ved arrangement skal være utredet ved planarbeidet.  Det skal redegjøres for tap og bevaring av naturverdier som følge av tiltaket. Det skal utredes konsept for skitrase mellom Oppvektstjorget og Harasletta, hvor det skal medfølge en vurdering av gjennomførbarheten til et slikt prosjekt.  Ved anleggelse av fotballbaner innenfor området skal det velges miljøvennlige løsninger av banedekke. Det skal utredes for en løsning med naturgressbaner og gjenbruk av overvann.
Oppvektstjorget Idrettsanlegg	Fotballbaner, svømmehall, multiidrettsanlegg, flerbrukshall med tilhørende anlegg og fasiliteter. Parkdrag.	Det skal foreligge en detaljplan før det tillates ytterligere tiltak i område. Miljøvennlige løsninger skal utredes i planarbeidet.

### §3.2 Fremtidige områder for grav- og urnelund

Felt	Tillatt arealformål
Heni Kirke	Offentlig gravlund

### §3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl. 11-7 nr. 1)

Feltnavn	Tillatt arealformål
BAB_1 Hellen Miljøstasjon	Området kan benyttes til avfallhåndtering og miljøsortering primært tilrettelagt for slikt offentlig tjenestetilbud for kommunens innbyggere/husstander.
BAB_2 Bråte Massedeponi	Det tillates mottak av ikke inerte masser i området. Det skal foreligge en plan for hvordan massene skal deponeres i området og registreres tilførte masser med informasjon om opphav, sammensetning og mengde.



## §4 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 - Grøntstruktur

### §4.1 Turdrag

Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid).	Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha hensiktsmessig belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.
--	---

### §4.2 Friområde

I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.	Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk.
---	--

### §4.3 O\_xx Overvannstiltak

Innenfor soner avmerket med overvannstiltak kan det gjøres tiltak for å sikre, forbedre, dimensjonere og åpne vannstrenger, bekker og flomveier for å sikre, sikre flomveier og god håndtering av overvann.	
---	--

### §4.4 O\_xxx Park

Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen.	
---	--

### §4.5 o\_G1, o\_G2 «Lysdammen»

Innenfor arealformål offentlig friområder er ordinær hogst ikke tillatt. Kommunen kan godkjenne tynning og vedlikeholdshogst som har som formål å fremme friluftsliv i området, og kan gi føringer for bruk av førerstyrt maskinell hjelp ved hogst.	Alt uttak av skog skal i hovedsak foregå manuelt, maskiner som medfører spor i terrenget kan ikke benyttes. Alt arbeid skal foregå på en mest mulig skånsom måte. Det bør utarbeides en skjøtselsplan for området som fasiliterer for økt naturmangfold og gode rekreasjonskvaliteter.
Turvei eller sti som anlegges over myr skal utføres skånsomt og uten fysiske inngrep i myra. Klopper,	

<p>svevesti konstruert på trepåler tilates der hvor myra er for våt til å ferdes i uten tilrettelagte tiltak. Fortrinnsvis skal stier legges der hvor det er fastmark og uten å forstyrre vannveiers naturlige flyt.</p> <p>I et belte på 60 meter rundt lysdammen kan tiltak som naturlig hører hjemme ved en badeplass tillates.</p> <p>Parkeringsplasser kan anlegges langs vei i ytterkant av grøntstrukturen. Innenfor kan det tilrettelegges for adkomst for HC-transport til badeplassen og driftskjøretøy for parkforvaltning og renovasjon. Stier mellom parkeringsplass, badeplass, skole og boligområde som muliggjør senere oppgradering til universell utforming skal prioriteres. Arealer for kjøring og parkering innenfor grøntstrukturen skal opparbeides med permeable eller semi-permeable dekker. For grusveier skal det brukes selvkompimerende grus.</p> <p>Området skal ivaretas som et stedegent naturområde med gode korridorer for fauna og flora. Stinettverket innenfor området skal sørge for rasjonelle koblinger mellom barneskolen på Veståsen, omkringliggende boligområder og rekreasjonsmålene Lysdammen, Grytfossen og markaturløypenettet. Løsløypenett mellom Veståsen skole og Harasletta idrettsområde skal opprettholdes sammenhengende og mulighet for planfri kryssing av kjørevei sikres.</p>	
---	--

#### §4.6 o\_GF2 Ask dammen

<p>Innenfor en 30 meters buffersone fra vannkant tillates ikke normal skogdrift, det tillates kun tynning utført manuelt, uten førerstyrt maskinell hjelp.</p>	
--	--

#### §4.7 o\_GF3

<p>Ved motstrid mot tidligere vedtatte detaljplaner gjelder denne bestemmelsen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Området skal være en sammenhengende grøntkorridor for byggesonen i sentrum. Område skal være offentlig tilgjengelig og utbyggingsområder skal sikres adkomst til denne grønnstrukturen.</li> <li>2. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og ha universell utforming</li> <li>3. Det skal etableres turvei gjennom grønt korridoren som er universelt uformet. Turveier fra tilliggende utbyggingsområder skal også opparbeides universelt.</li> <li>4. Det skal etableres en trygg og god krysning av kjørevei for turveien i grøntkorridoren.</li> </ol>	
---	--

## §5 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 LNFR

### §5.1 Landbruks-, natur-, friluftformål og reindrift (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

<p>1. Det gjelder et generelt bygge- og deleforbud i uregulerte områder som er satt av til LNFR-formål.</p> <p>2. I landbruks- natur- og friluftsområdene utenfor markagrensen er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.</p> <p>3. Følgende unntak (punktene a-d) gjelder fra forbudet i punkt a:</p> <p>a. Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer:</p> <p>Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Fradeling av nye grunneiendommer for boligformål tillates ikke. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 25% BYA.</p> <p>b. Landbruksbygninger:</p> <p>Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbrukseiendommer tillates. Bygg skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i harmoni med lokal byggeskikk. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk som topografi, tre-rekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.</p> <p>c. Garasje:</p> <p>Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum, men ha en utførelse og uttrykk som samsvarer med bolighuset.</p> <p>d. Fritidsbebyggelse:</p> <p>Utbygging av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Ny erstatningshytte tillates ved søknad om rivning av eksisterende hytte. Erstatningshytte skal ha tilsvarende volum og høyde til eksisterende hytte.</p>	<p>Retningslinjer for små tiltak på bebygd boligeiendom</p> <p>Tiltak som oppfyller følgende kriterier vil normalt ikke gi negativ effekt av betydning for planformålet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lovlig etablert bolig</li> <li>- forholdet til annet relevant lovverk og plangrunnlag er ivaretatt</li> <li>- antall boenheter økes ikke</li> <li>- tiltaket har naturlig sammenheng med boligformålet</li> <li>- tiltaket lokaliseres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger, utenfor relevante hensynssoner og byggegrenser.</li> </ul> <p>Vurdering av tiltak for gardstilknyttet næringsvirksomhet</p> <p>Tiltaket må være knyttet til produksjonen og ressursgrunnlaget på garden. Tiltaket bør plasseres i tilknytning til tunet og tilpasses lokal byggeskikk.</p>
--	---

## §6 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### §6.1 Differensiert vassdragsforvaltning

Vassdragene skal underlegges differensiert vassdragsforvaltning, der elveorden 3,4,5 og 6 har sterkest vern mot inngrep. Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.	
---	--

## §7 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder (pbl §11-8 og kartforskriften)

### §7.1 Faresoner og sikringssoner (plan- og bygningsloven § 11-8 a)

#### §7.1.1 Plankart – Faresoner.

Plankart faresoner viser områder som krever hensyn vedrørende fare og risiko vurderinger. Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk avklaring av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige tekniske tiltak for bygging. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for om rapport av 14 januar 2005 fra Norges geotekniske institutt «Evaluering av risiko for kvikkleireskred Gjerdrum kommune» er aktuell for tiltaket i det aktuelle området. Alle reguleringsplaner innenfor områder med hav- og fjordavsetninger og/eller hvor det er registrert skredhendelser eller steinsprang, skal inneholde vurderinger knyttet til risiko i anleggs- og driftsfasen.	Link til rapport fra Norsk geoteknisk institutt: <a href="http://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201600907/1866405">http://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201600907/1866405</a>
---	---

#### §7.1.2 Hensynssone – fare. Skytebane H360\_1

Ulvedalen skytebane	
---------------------	--

Ved tiltak med formål om å tilrettelegge for å utbedre og modernisere det eksisterende skyteanlegget innenfor område avsatt til område for skytebane (reguleringsplan for friområde, idrettsanlegg i Kniplia med ikrafttredelse 17.01.1980) skal det utarbeides en reguleringsplan for området.	
---	--

<p>Sikkerhetstiltak og støyreduserende tiltak skal vektlegges ved en eventuell utbedring og modernisering av anlegget.</p> <p>Veileder for planlegging av skytebaner utarbeidet av Kulturdepartementet skal legges til grunn for planarbeidet.</p>	
--	--

### §7.1.3 H210\_1 «Kniplia motorcross» og H210\_2 «Ulvedalen skytebane» Rød støysone

<p>For området gjelder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Ved tiltak som har som hensikt å oppgradere/modernisere eksisterende anlegg skal det foretas støymålinger av anlegget etter at tiltaket er gjennomført. Alle støymålinger skal oversendes kommunen. Mindre vedlikehold av eksisterende anlegg kan tillates uten behov for nye støymålinger.</p>	
--	--

### §7.1.4 H220\_1 «Kniplia motorcross» og H220\_2 «Ulvedalen skytebane» Gul støysone

<p>For området gjelder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Ved tiltak som har som hensikt å oppgradere/modernisere eksisterende anlegg skal det foretas støymålinger av anlegget etter at tiltaket er gjennomført. Alle støymålinger skal oversendes kommunen. Mindre vedlikehold av eksisterende anlegg kan tillates uten behov for ny støymålinger.</p>	
---	--

### §7.1.5 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370\_1

<p>H370_1 Eksisterende høyspentlinjer i kommunen. Innenfor område angitt som hensynssone H370_1 høyspenningsanlegg må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.</p>	
--	--

### §7.1.6 Hensynssone – annen fare. Fyllingsplass, H390\_1

<p>H390_1 Hellen (gammel fyllingsplass)</p> <p>Ut mot ravine i vest tillates ingen tiltak i en 5 meters sone fra eksisterende anlegg /teknisk installasjon. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.</p>	
---	--

## §7.2 Soner med særlig angitt hensyn (plan- og bygningsloven § 12-6)

### §7.2.1 Hensynsone for Ulvedalsbekken (H540\_1)

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor nedbørsfeltet til Ulvedalsbekken skal påvirkningen av planlagte tiltak dokumenteres og det skal sikres rekkefølgebestemmelser som sikrer Ulvedalsbekken mot forurensning, ivaretagelse av økologiske funksjoner og miljøkvalitet for vassdraget.</li> <li>2. For søknadspliktige tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket kan etableres uten å forringe økologiske funksjoner langs Ulvedalsbekken. Det skal vurderes kompensierende tiltak dersom tiltakets art tilsier at tillatelse skal gis, slik at følgene i sum ivaretar intensjonen i denne bestemmelsen.</li> </ol>	<p>Kantvegetasjonen bør bestå av stedegen natur som busker og trær som fungerer godt i forhold til avrenning fra landbruksareal.</p>
--	--

## §7.3 Områder båndlagt etter lov om naturvern eller naturmangfoldloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d)

### H720\_1 – H720\_4

<p>Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern eller naturmangfoldloven. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.</p> <p>H720_1: Vernet etter forskrift om vern av Ravndalen Naturreservat, Nittedal og Gjerdrum kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 17.10.2010</p> <p>H720_2: Vernet etter forskrift om vern av Gjerimåsan naturreservat, Gjerdrum og Nannestad kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 11.12.2015.</p> <p>H720_3 Vernet etter forskrift om vern av Prekestolen og Ryggevanna naturreservat i Nittedal og Gjerdrum kommuner, Akershus fylke. Ikrafttredelse: 22.06.2018</p> <p>H720_4: Vernet etter forskrift om fredning for Høgsmåsan naturreservat, Gjerdrum Skedsmo kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 04.09.1981.</p>	
---	--

## §8 Båndleggingszone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav d)

### §8.1 Båndlegging etter plan og bygningsloven 710\_1

Båndlegging i påvente av detaljregulering. Langs trasé for ny fylkesvei 120 (framtidig fylkesvei kart) gjelder en byggeforbudssone på 70 meter på begge sider. Innenfor byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL. § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og i, dersom ikke annet er angitt i regulerings eller kommunedelplan. For denne strekningen skal det utarbeides en detaljregulering.

### §8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1

Innenfor hensynssone for kulturmiljø skal det tas særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Før søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen kan tillates, skal det være dokumentert at tiltaket på ingen måte forringer og/eller reduserer kulturminneverdier i eller for området.

*Kulturminnevernplan 23.04.2002 legges til grunn for vurderingen av kulturminneverdier i hensynssonen.*

## §9 Bestemmelseszone for Ask sentrum

Innenfor bestemmelsesområdet for knutepunkt Ask sentrum med radius 300 meter fra eksisterende kollektivknutepunkt i Ask sentrum gjelder følgende bestemmelser:

1. Avvikszone jamfør retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Det kan etableres ny bebyggelse med støvfølsomt bruksformål innenfor gul eller rød støyzone innenfor området.
2. For området gjelder byggegrenser i tråd med kommunal veinorm fremfor plankart-Byggegrenser der det ikke er utarbeidet reguleringsplaner.
3. Innenfor området skal gater, torg, fasader og utendørs møblering understøtte et bymessig uttrykk.
4. Innenfor området skal første etasje ut mot gater og torg inneha publikumsrettede funksjoner.

## §10 Vedlegg