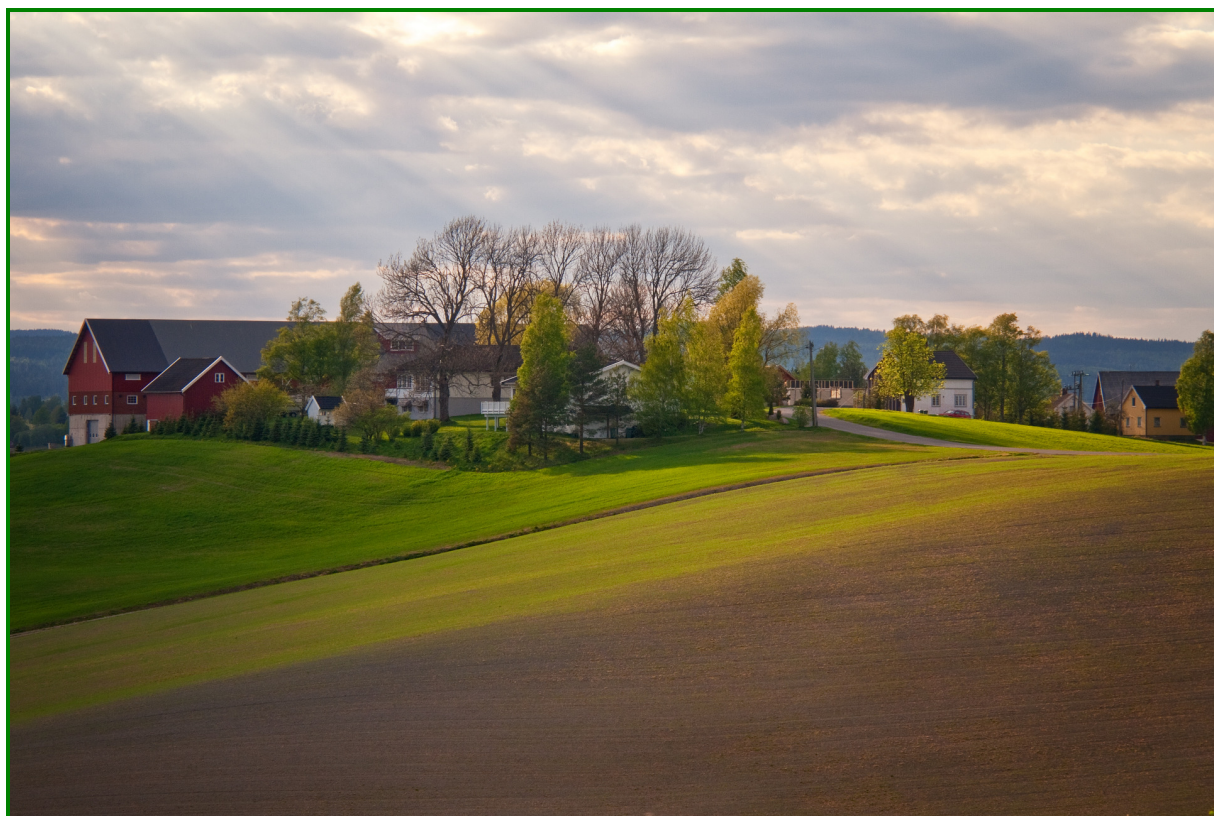


# **Gjerdrum møter fremtiden**

## **Kommuneplan 2012 – 2024**



### **Del 2:**

### **Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen**

Vedtatt av Gjerdrum kommunestyre 09.05.2012

## Innhold

Generelt .....	3
§ 1 Generelle krav .....	3
§ 1.1 Tiltak som utløser plankrav .....	3
Retningslinjer for utforming av reguleringsplan .....	3
Retningslinjer til § 1 .....	4
Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i byggeområder.....	5
§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser .....	5
§ 1.3 Krav til boligområder .....	6
Retningslinjer til boligområder § 1.3 .....	6
Retningslinjer til uregulerte eksisterende byggeområder for bolig.....	6
§ 1.4 Krav til lek og uteoppholdsarealer .....	6
Særskilte bestemmelser for de enkelte boligområder .....	7
§ 1.5 bestemmelser for Brådalsfjellet B1 .....	7
§ 1.6 bestemmelser for Kjærstadsletta .....	7
§ 1.7 bestemmelser for Rønnegrinda B3 .....	7
§ 1.8 bestemmelser for Kulsrudgutua B4.....	7
§ 2 Bestemmelser for Ask sentrum .....	8
Retningslinjer for Ask sentrum § 2 .....	8
§ 3 Andre byggeområder.....	8
§ 3.1 bestemmelser for Rudsbakken avløpsanlegg RA.....	8
§ 3.2 bestemmelser for formålsendring innen Hellen industriområde .....	9
§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (veg) .....	9
Retningslinjer til viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 4 .....	9
§ 5 Bestemmelser til spredt boligbygging i LNF-områder .....	9
Rekkefølgekrav til § 5: .....	9
Retningslinje for spredt boligområder: .....	10
§ 6 Råstoffutvinning og masselagring.....	10
Retningslinjer råstoffutvinning og masselagring § 6 .....	10
§ 7 Områder i flystøysoner .....	11
§ 8 Restriksjonsplan for Oslo Lufthavn Gardermoen .....	11
§ 9 Bestemmelser til områder langs vassdrag .....	11
Retningslinjer for områder langs vassdrag § 9.....	12
Retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder) .....	12
§ 10 Områder med hensynssoner .....	12
§ 11. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves: .....	13

## **Generelt**

Kommuneplanen for Gjerdrum 2012-2024 gjelder foran tidligere vedtatte kommune og kommunedelplaner, samt foran tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid i forhold til fastlagt arealbruk og bestemmelser i kommuneplan. I dette dokumentet presenterer de juridiske bestemmelsene (jfr. plan- og bygningsloven § 11-11 ) med utfyllende retningslinjer til kommuneplanens arealdel. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken og markert med kantlinjer. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Gjerdrum kommune har innenfor de ulike områder av arealforvaltningen.

## **§ 1 Generelle krav**

### **§ 1.1 Tiltak som utløser plankrav**

Innenfor byggeområdene skal arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (områdeplan og eller detaljplan) eller er avklart i kommuneplanens arealdel.

Kravet gjelder innenfor eksisterende byggeområder med søknad på 5 eller flere boenheter.

Kravet gjelder for masseuttak og lagring av masser over 15 000m<sup>3</sup>, eller har store konsekvenser for miljø og samfunn.

## **Retningslinjer for utforming av reguleringsplan**

### **A. Hensyn til naturmangfold**

Alle reguleringsplaner skal inneholde vurderinger knyttet til naturmangfoldet. Disse vurderinger skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

### **B. Hensyn til kulturminner**

I områder med stort kulturhistorisk innhold kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt nymatrikulering/deling av tomt til slike formål, ikke finne sted før hensynet til de verneverdige kulturminnene er ivaretatt i reguleringsplan.

### **C. Krav til ROS analyse og konsekvensvurdering**

Alle reguleringsplaner innenfor områder hvor det er registrert kvikkleire og rasfare i risikoklasse 3 eller høyere, skal inneholde vurderinger knyttet til risiko i anleggs- og driftsfasen. I ikke kartlagte områder må det foretas geotekniske analyser.

### **D. Krav til flom og overvannshåndtering**

Alle reguleringsplaner skal inneholde vurderinger, og beskrive eventuelle behov for avbøtende tiltak, knyttet til risiko for uønskede hendelser knyttet til overvann ved ekstremnedbør.

### **E. Krav til folkehelse**

Alle reguleringsplaner skal, i et rimelig forhold til tiltakets omfang, inneholde vurderinger om hvordan folkehelse blir ivaretatt og styrket.

## F. Krav til trafikksikkerhet

Alle reguleringsplaner, knyttet til utbyggingsformål, skal inneholde en vurdering av trafikksituasjonen for beboere innen tiltaksområdet, samt en vurdering av tiltakets konsekvenser for trafikksituasjonen i nærområdet.

### Retningslinjer til § 1

- a) Risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger skal knyttes til arealplanlegging og utbygging, samt ved søknad om tiltak i utsatte områder. En risiko- og sårbarhetsanalyse skal beskrive helsemessige forhold i befolkningen samt natur- og miljøforhold.
- b) Utbygging etter regulerings- eller bebyggelsesplaner eldre enn 10 år fra vedtak, skal gis en særskilt vurdering før tillatelse gis (krav om konsekvensutredninger kapittel 14 i pbl).
- c) Prinsippene for universell utforming skal ivaretas. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, parker og kollektivtransport) skal kunne brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.
- d) I forhold til høyspentanlegg:  
Ved nye anlegg (mobilnett- radionett- samband – elnett) eller bygg, pluss ved oppgradering av eksisterende anlegg, må det utredes at bygg ikke utsettes for magnetfelt høyere enn 0,4  $\mu$ T (mikro-Tesla), iht. veileder fra Statens strålevern.  
Det er vist en sikkerhetssone på 30 m fra senterlinje for høyspentlinjer. Eventuelle tiltak i denne sonen må avklares med netteier.
- e) Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer, tettstedsutvikling, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 om bygge- og anleggstiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.
- f) Alle nye bygg i form av boliger, publikumsrettede bygg og kontor skal være sikret mot radon etter Teknisk forskrift og skal være avklart ved målinger eller avbøtende tiltak etter Teknisk forskrift.
- g) Retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for all planlegging og behandling av enkeltsaker, unntatt for flystøy fra Gardermoen hvor egen forskrift gjelder.
- h) Før etablering av veg, skytebaner, motorsport- og øvingsbaner, bygg og anleggsvirksomhet og industribedrifter som skaper støy, skal det utføres støyfaglig utredning som skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan eller ved søknad om tiltak etter kapittel 20 i pbl. Etablering eller utvidelse av skytebane skal konsekvensutredes.
- i) Det skal framgå hvordan planområdet inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, energiforsyning, privat- og offentlig servicetilbud, eksisterende utbyggingsmønster og samfunnsikkerhet. Barn og unges interesser skal ivaretas og det skal redegjøres om dette, slik rikspolitiske retningslinjer for barn og unge angir.
- j) All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Innenfor nye byggeområder bør det vurderes mulighet for varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde, eventuelt bruk av lavenergibygg eller plussbygg. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med samlet gulvareal

over 1000m<sup>2</sup>. Sammen med reguleringsforslag eller byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative varmeanlegg.

- k) Utbygging av de enkelte boligområder skal skje i henhold til gjeldende boligbyggeprogram vedtatt av Gjerdrum kommune. Det skal redegjøres for hvordan planen bidrar til å løse føringer i kommuneplanen.

## **Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i byggeområder**

**(pbl. § 11-9 pkt.2 og § 17-2)**

Arbeidet med utbyggingsavtaler skal igangsettes ved byggeprosjekter som har 5 boenheter eller flere, eller omfatter bygg over 1000m<sup>2</sup> i bruksareal (BRA). Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosessen, og forutsettes godkjent av kommunen.

- a) Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- b) Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Gjerdrum kommune.
- c) Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets avgrensning.
- d) Det kan avtales om:
- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
  - Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
  - Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer.
  - Antall boenheter i forhold til gjeldende boligbyggerprogram, største og minste boligstørrelse
  - Livsløpsstandard og universell utforming
  - Miljøtiltak som støytiltak, inneklimate, miljøoppfølgingsprogram
  - Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
  - Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
  - Forskuttering av kommunale tiltak
  - Utbyggingstakt
  - Parkeringsløsninger og frikjøpsordning
  - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
  - Type næringsvirksomhet og andel.
  - Opparbeidelse i friområder/fellesområder/grøntområder og område til lek.
  - Økonomiske bidrag eller sikringsfond.

### **§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser**

- a) I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet, barnehageplasser er etablert. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. 11-11 punkt 2.
- b) Utbygging av boligområder skal foregå i den rekkefølge som fastsettes i boligbyggeprogram, utbyggingsavtaler og eventuelle bestemmelser for det enkelte felt.

Innenfor boligområdene med mer enn 20 boenheter skal det finnes arealer der barn i ulike aldersgrupper, og i samhandling med voksne, kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider. Slike arealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. jfr. RPR for barn og unge.

- c) I utbyggingsområder avsatt til næring utenfor Ask sentrum, skal det ikke tillates virksomheter med vare- og detaljhandel som generer økt trafikk.

### **§ 1.3 Krav til boligområder**

- a) For uteoppholdsarealer til boliger skal arealene brukes til opphold i tråd med formålet. Krav til minste utoppholdsareal:
- Pr enebolig 300 m<sup>2</sup>
  - Pr enhet i tomannsbolig 200 m<sup>2</sup>
  - Pr enhet i rekkehus 150m<sup>2</sup>
  - Pr bileilighet (sekundærleilighet) 50m<sup>2</sup>.
- b) Ved matrikulering av ny eiendom til bolig skal nevnte arealkrav over være ivaretatt
- c) Bileilighet (sekundærleilighet) på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA tillates i eneboliger.
- d) I nye boligområder skal minimum 50 % av boenhetene bygges med universell utforming som standard.

### **Retningslinjer til boligområder § 1.3**

- a) Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger i området som skal utformes med universell utforming.
- b) En universelt utformet bolig skal ha trinnfri atkomst fra parkering til inngang og planløsning med trinnfri atkomst og tilstrekkelig areal for å kunne manøvrere manuell rullestol (snusirkel 150 cm) til/i nødvendige rom (bad/toalett, kjøkken, soverom, oppholdsrom, uterom og evt. barnerom). Boligens ulike funksjoner skal kunne betjenes fra rullestol. Løsninger der atkomst er via svalgang, skal søkes unngått.

### **Retningslinjer til uregulerte eksisterende byggeområder for bolig**

- a) Enkelt saker knyttet til utvikling av eksisterende bebygde og ubebygde tomter tillates innenfor følgende retningslinjer:
- a. Utnyttelsen skal ikke overskride tillatt bebygd areal på 25 % (BYA)
  - b. Minste tomtestørrelse som kan bebygges med bolig er på 800m<sup>2</sup>
  - c. Rammene av overnevnte bestemmelser og retningslinjer til § 1.3

### **§ 1.4 Krav til lek og uteoppholdsarealer**

- a) Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligbyggingen og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Arealene skal være utformet på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av nye og rehabilitering av arealer til dette formålet. Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til hele befolkningen. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996.
- c) Arealene som inngår i beregningen skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

- d) Lekeplass ved inngang kreves i større konsentrerte boligfelt med BYA større enn 40%. Lekeplass skal være 50 - 150 m<sup>2</sup> stor og ligge innenfor en gangavstand på 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass.
- e) **Lokallekeplass** pr. 15 boenhet. Lekeplassen skal ha noe fast dekke.
- f) **Nærlekeplass** skal være 1 – 2 dekar og skal ha maksimal gangavstand 250 m til inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 300 m i områder med eksisterende småhusbebyggelse. Det skal være en nærlekeplass pr. 50 boenheter.
- g) **Grendelekeplass** skal være 5 - 6 dekar. Den skal ha maksimal gangavstand 500 m til inngangen i de boligene den skal betjene. Avstanden kan være inntil 1000 m i områder med overveiende eksisterende, åpen småhusbebyggelse. Det skal være en grendelekeplass for hver 300. boenhet. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane o.l. skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.
- h) Lekeplasser skal ikke plasseres innenfor byggegrenser for høyspent kraftledning, eller mast med stålinsfare. Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeareal.

### **Særskilte bestemmelser for de enkelte boligområder**

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til foran nevnte bestemmelser.

#### **§ 1.5 bestemmelser for Brådalsfjellet B1**

Før utbyggingen av området kan skje på B1 skal Askdammen være sikret og friområdet ferdig opparbeidet.

#### **§ 1.6 bestemmelser for Kjærstadsletta**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det foretas geoteknisk analyse for byggeområder på løsmasser. Fra og med fem nye boenheter er det krav til regulering før tillatelse kan gis etter § 20-1.

#### **§ 1.7 bestemmelser for Rønnegrinda B3**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal gang- og sykkelveg være opparbeidet langs Myragutua.

Utbygging av kommunale sentrumseiendommer (S1) skal være igangsatt før utbygging kan skje.

Området gis en utnyttelse tilsvarende 30 – 50 % BYA.

#### **Retningslinjer for Rønnegrinda § 1.7**

Igangsettingen av reguleringsplan for området forutsetter endret skoletilhørighet til Veståsen skole. Dersom tilstrekkelig ledig skolekapasitet etableres i Ask kan skoletilhørighet vurderes på nytt.

#### **§ 1.8 bestemmelser for Kulsrudgutua B4**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal følgende renseanlegget i området være avviklet.

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal gang- og sykkelveg være opparbeidet langs Myragutua etter gjeldende regulering.

Utbygging av kommunale sentrumseiendommer (S1) skal være igangsatt før utbygging kan skje.

Området gis en utnyttelse tilsvarende 30 – 50 % BYA.

## **§ 2 Bestemmelser for Ask sentrum**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det være utarbeidet en helhetlig områdeplan for Ask sentrum.

Området markert som sentrumsformål, gis totalt en utnyttelse tilsvarende minimum 60 % BYA.

Utbyggingstempo skal styres etter boligbyggeprogrammet som er fastsatt av kommunestyret.

### **Retningslinjer for Ask sentrum § 2**

Ved utarbeidelse av områdeplanen skal det vektlegges god stedsanalyse som peker på løsninger med hensyn til:

- bevaringsverdig bebyggelse
- god utforming av bygg og ekstriør
- sikre gode trafikkløsninger med vekt på myke trafikanter
- energibesparende og miljøvennlige helhetlige løsninger
- universell utforming som løsninger for publikumsområder og bebyggelse
- helhetlig løsning for avfallshåndtering

Unntak fra bestemmelsen i § 2 kan gis for utbygging av områder med godkjent reguleringsplan og som samsvarer med anbefalingene fra plansmien og som ivaretar bestemmelser og retningslinjer for § 2.

For detaljerte reguleringsplaner som utarbeides før ny områdeplan er vedtatt skal følgende vektlegges:

- Geotekniske undersøkelser som skal ta høyde for de samlede virkninger av utbygging av Ask sentrum knyttet til grunnforhold og risiko for ras.
- En utredning som viser de samlede virkninger og med anbefalinger for overvannshåndtering som følge av utbygging av Ask sentrum.
- En utredning, i samarbeid med Statens vegvesen, som viser de samlede trafikale virkninger, med anbefaling av nødvendige tiltak, som følge av utbygging av Ask sentrum.
- Avfallssug skal utredes.
- Løsninger for fremtidig energitilknytting til fjernvarmeanlegg skal utredes.

## **§ 3 Andre byggeområder**

### **§ 3.1 bestemmelser for Rudsbakken avløpsanlegg RA**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal det være utarbeidet en detaljert reguleringsplan, med følgende krav som skal vektlegges reguleringen:

- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering
- avsetter overskytende arealer til friområde/ landbruk eller naturformål
- sikre rekreasjonsmuligheter for eiendommen
- området reguleres med vekt på friområde landbruksområde om lokaliseringen av renseanlegget ikke blir valgt
- sikre at reguleringsplanen for renseanlegget er innenfor konsesjonsvilkårene



### **§ 3.2 bestemmelser for formålsendring innen Hellen industriområde**

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak etter § 20-1, skal forurensede masser være helt fjernet eller forseglet på en forskriftsmessig forsvarlig måte, og det skal være utarbeidet en detaljert reguleringsplan, med følgende krav som skal vedlegges reguleringen:

- forurensning i grunnen skal være dokumentert løst forskriftsmessig
- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering, unngå utlekking av miljøgifter
- utarbeide miljøsaneringsplan vedrørende eksisterende løsmasser
- stabilisering av massene skal være sikret før ny bebyggelse kan igangsettes

### **§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (veg)**

I byggeområdene og i LNF - områdene skal nybygg plasseres slik at avkjørsel fra riksveg og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

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

### **Retningslinjer til viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 4**

- Ved etablering av nye gang og sykkelveier, krysningpunkter og kollektivknutepunkter (holdeplasser etc.), skal de utarbeides på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder mennesker med ulike former for funksjonsbegrensinger.
- Det skal legges vekt på å etablere trygge skoleveier i Gjerdrum kommune.

### **§ 5 Bestemmelser til spredt boligbygging i LNF-områder**

Spredt boligbebyggelse innenfor LNF-områder tillates med inntil 2 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår. Bygging av boenhet i de avsatte områdene under forutsettes godkjent av landbrukskontoret. Ved 3 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljplan. Følgene områder er avsatt som LNF- spredt bebyggelse bolig:

- 1 Aamodt
- 2 Speningen
- 3 Vestby I
- 4 Vestby II
- 5 Gjerimeieriet
- 6 Frognerlinna
- 7 Bråtesletta
- 8 Flatby

### **Rekkefølgekrav til § 5:**

**5 - Gjerimeieriet:** Gang- og sykkelveg skal være bygd langs Fv 428 fram til Ask sentrum før utbygging tillates innenfor området Gjerimeieriet (5)

**6 og 7 - Frognerlinna og Bråtesletta:** Langs fv. 120 skal gang- og sykkelveg fra fv. 426.01 til Ask sentrum være bygd før utbygging kan tillates innenfor området. Nye boliger lokaliseres til eksisterende godkjente avkjørsler.

For nye boliger øst for fv. 120, forutsetter Statens vegvesen at adkomst til nye boliger legges via Frognerlinna fv. 426.01.

## Retningslinje for spredt boligområder:

Ved søknad om bolig eller fradeling til boligformål innefor avsatt spredt boligområder, skal følgende hensyn ivaretas:

Det stilles krav om detaljplan ved oppføring av 3 eller flere boenheter.

- Det tillates maksimalt 2 boenheter i hvert bygg
- Nye boliger skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende godkjente avkjørsler
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturlandskapet og kulturminner, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares.
- Det skal avsettes minimum 500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger og minimum 300 m<sup>2</sup> per. bolig for tomannsboliger. Tillegg for hybelleiligheter er 100 m<sup>2</sup>.

## § 6 Råstoffutvinning og masselagring

- a) Før lagring eller masseuttak med volum av masser over 15.000m<sup>3</sup> kan igangsettes skal området være planavklart i kommuneplanen og det skal foreligge reguleringsplan for tiltaket.
- b) Uttak eller lagring av masser som kan medføre forurensing eller utlekking av forurensning fra lagringsplassen/uttaket tillates ikke.
- c) Området skal tilbakestilles til LNF- formål etter at masselagring eller uttak er ferdigstilt, slik at arealet skal kunne nyttes som produktivt landbruksareal. Dette skal framgå av reguleringsbestemmelsene.
- d) Før oppstart av deponering skal berørte vegstrekninger være sikret trygge gang- og sykkelvegforbindelser.

## Retningslinjer råstoffutvinning og masselagring § 6

### Generelt:

Kommunen kan, dersom den finner det formålstjenelig og nødvendig, kreve reguleringsplan for alle typer av masselagring og tiltak.

Tiltak som utløser krav om konsekvensutredning jamfør Plan- og bygningsloven kap. 14. skal uansett være avklart i kommuneplan med påfølgende reguleringsplan for tiltaket.

### A: Krav til løsmasser

Det skal kun lagres ikke forurensede masser, og tiltaket skal gjennomføre geotekniske undersøkelser tråd med gjeldende byggteknisk forskrift og veileder fra NVE eller tilsvarende.

### B: Krav til drift og lukking av anlegget

Det kreves plan for etablering, drift og tilbakeføring av alle areal for masselagring og masseuttak i henhold til ”Tekniske retningslinjer for anlegg og drift av planeringsfelt” innenfor LNF. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltaket igangsettes.

### C: Søknader og krav til reguleringen

For masselagring over 15.000 m<sup>3</sup> kreves en særskilt vurdering av geotekniske, hydrologiske, landbruksmessige, miljømessige og samfunnsmessige forhold:

- reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser knyttet til drift og lukking av lagringsplassen eller masseuttaket

- geoteknisk analyse
- faglige gode løsninger på overvannshåndtering og erosjonsfare
- redegjørelse for fauna og flora
- sikre gode trafikkløsninger og tiltak
- sikring av området for uvedkommende
- avbøtende tiltak overfor støy og støv belastning
- krav til dokumentasjon på massene (opprinnelsessted og innhold).

#### **D: Søknader som kan behandles etter jordloven og planeringsforskriften**

- Tiltaket skal være i samsvar med LNF-formålet og øke areal eller kvalitet på landbruksjord
- Volum av masselagring under 5.000 m<sup>3</sup>
- Tiltaket medfører ikke bekkelukking
- Tiltaket innebærer ikke risiko for ras eller utgliding
- Tiltaket skal være ferdigstilt og tilbakeført til landbruksformål innen 3 år etter vedtakstidspunkt.

#### **E: Søknader hvor det i tillegg kreves byggesaksbehandling**

- Tiltaket skal være i samsvar med gjeldende arealformål og ikke utløse krav om reguleringsplan eller konsekvensutredning ut fra andre hensyn.
- Volum av masselagring fra 5.000 til 15.000m<sup>3</sup>
- Tiltaket skal være ferdigstilt og tilbakeført til gjeldende arealbruksformål innen 5 år etter vedtakstidspunktet.

### **§ 7 Områder i flystøysoner**

For arealbruk i flystøysoner gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-1277 ”Retningslinjer etter Plan- og bygningsloven om arealbruk i flystøysoner”:

*Innenfor støysoner skal planer om bygging/etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål behandles på grunnlag av en totalvurdering der en legger vekt på de støyplager folk kan bli utsatt for.*

### **§ 8 Restriksjonsplan for Oslo Lufthavn Gardermoen**

Restriksjonsplanen for Oslo Lufthavn Gardermoen skal sikre hinderfritt luftrom for flytrafikken, og at flytrafikkens navigasjonssignaler ikke blir forstyrret. Dette medfører at restriksjonsplanen inneholder bestemmelser om tillatte byggehøyder for områder innenfor planens begrensning. Det meste av Gjerdrums areal befinner seg innenfor denne begrensningen, men planens høyderestriksjoner for bygg er lagt så høyt at de ikke har noen praktisk betydning i Gjerdrum. Restriksjonsplanen kan på forespørsel framlegges i kommunens teknisk etat.

Sjøpelfyllplasser og andre avfallsdeponier er ikke tillatt innenfor restriksjonsplangrensen, i henhold til KLIF's retningslinjer for anlegg av sjøpelfyllplass. Eventuelle søknader om dispensasjon skal framsettes overfor Oslo Lufthavn AS og avgjøres av Luftfartsverket. Vedtak kan påklages til Samferdselsdepartementet.

### **§ 9 Bestemmelser til områder langs vassdrag**

For områder langs vassdrag og vann avsatt som hensynssone, kan arbeid og tiltak som nevnt i kapittel 20 i plan- og bygningsloven ikke settes i verk. Tilsvarende gjelder for resterende

vassdrag med helårs vannføring med avgrensing inntil 25 meter fra elvens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bekkelukking av bekker med helårs vannføring, elver, eller naturlig vannspeil tillates ikke. Unntak for dette kan være særskilt tiltak for flomsikring eller rassikring.

Unntatt fra dette forbud er mindre tiltak som gjør vassdraget mer tilgjengelig for allmennheten.

Vassdragene Leira og Oslomarkvassdragene er vernet, og rikspolitiske bestemmelser for verna vassdrag gjelder for vassdragene.

## **Retningslinjer for områder langs vassdrag § 9**

Gjermåa kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede. Mindre naturbaserte tiltak kan gjennomføres med melding til kommunen.

Større tiltak må gjennomgå en helhetlig vurdering med spesielt hensyn til forurensning og kulturlandskap gjennom en reguleringsplan.

## **Retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF - områder)**

- a. I de områder som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder er det generelt ikke tillatt å oppføre nye boenheter, eller fradele tomt til samme formål. Kommunen kan imidlertid godkjenne tilbygg, garasje, boder, mindre uthus, til eksisterende boenheter ved vanlig byggesøknad, uten krav til dispensasjon fra planformålet. Erstatningsbolig kan oppføres uten krav til dispensasjon, under forutsetning av at gjenoppføringen skjer innen 3 år etter rivingstillatelsen er gitt.
- b. I de områder som ligger innenfor markagrensen kan kun tillates anlegg og tiltak som er nødvendige for tradisjonell landbruks- og skogbruksdrift, eller som i tilknytning til friluftsliv bedrer allmennhetens tilgjengelighet til marka.
- c. Utbygging av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse og allerede bebygde tomter tillates med inntil 100 m<sup>2</sup> BYA totalt. Ny erstatningshytte tillates ved riving av eksisterende hytte. I vernesonen langs vassdrag og innenfor markagrensen gjelder ikke disse retningslinjene.

## **§ 10 Områder med hensynssoner**

### **Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910):**

Vist med skravur i plankartet.

### **Båndlegging etter lov om naturvern (720):**

H720_1	Gjerimosan naturreservat - vernet 04.09.1981.
H720_2	Høgsmåsan naturreservat - vernet 04.09.1981.
H720_3	Ravndalen naturreservat - vernet 17.12.2010.

### **Sikring - Nedslagsfelt drikkefelt (110):**

H110_1	Gjerimåsan, Buvatnet med mer.
--------	-------------------------------

### **Sikring – Andre sikringssoner (190):**

H190_1	Kloakkrenseanlegg eksisterende plassering
H190_2	Kloakkrenseanlegg eksisterende ny (RA)

**Faresone – Skytebane (360):**

H360\_1 Ulvedalen skytebane

**Faresone – Kraftlinje (370):**

H370\_1 Eksisterende høyspentlinjer i kommunen

**Annen faresone (390):**

H390\_1 Hellen (gammel flyplass)

**Støysone (210-220):**

H210\_1 Krossbane – Rød sone

H220\_1 Krossbane – Gul sone

H210\_2 Skytebane – Rød sone

H220\_2 Skytebane – Gul sone

**§ 11. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves:**

1. Bebyggelsesplan for Bjørkelundfeltet vedtatt 1969.
2. Bebyggelsesplan for Hungerholt vedtatt 10.10.69.
3. Reguleringsplanen for Nærlaus vedtatt 23.02.71.
4. Bebyggelsesplan for Solheimfeltet vedtatt 28.08.78.
5. Reguleringsplanen for Grønlundfeltet sist vedtatt 24.03.92.
6. Reguleringsplanen for Ask sentrum vedtatt 24.04.02.

Øvrige reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal gjelde og vist med hensynssone i kommuneplankartet.