



GJERDRUM
KOMMUNE

Kommuneplan 2020-2032
Planbestemmelser til offentlig ettersyn

sist endret: 12. mai 2020

Arealdelen Planbestemmelser





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 Gjeldende planer (jf. pbl. § 1-5)
- §1.4 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)
- §1.5 Plankrav områderegulering (jf. pbl §§ 11-9,12-1 og 12-2)
- §1.6 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)
- §1.7 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)
- §1.8 Teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr.4)
- §1.9 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)
- §1.10 Juridisk bindende dokumentasjon ved planforslag
- §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)



§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

§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)

§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

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

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

§7.4 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



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	
§ 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 friluftts formål		
§ 11-7 nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag		
§11-8 bokstav a)	Sikringssoner	Vannforsyning	
		Sentralrenseanlegg	
§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 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 oppvekstvilkår 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)

Plankart med arealformål, bestemmelsesområder 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

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

Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.

Kommunen kan kreve at bestemmelser om grønnstruktur, lekeplasser og friområder i denne planen gjelder foran bestemmelser i eksisterende detaljplaner.

§1.2.1 Plankart

Temakartene skal regulere følgende forhold

1. Byggegrenser
 - a. Minimum byggegrense mot fylkesveier som angitt i temakart
2. Faresoner
 - a. Søknadspliktige tiltak i områder med marine avsetninger forutsetter fagkyndig grunnundersøkelse eller geoteknisk vurdering før tillatelse til tiltaket kan gis.
 - b. Fagkyndig vurdering kreves utarbeidet for tiltak i rasfarlige områder ved behandling av søknadspliktige tiltak nær slik fare.
 - c. Tiltak i nærheten av der det tidligere er registrert ras, skal vurderes særlig med tanke på om det er fare for nye ras.
3. Grønn grense – område for prioritert vekst
 - 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.
4. Kulturminner
 - a. Kartet viser kartlagte områder og lokaliteter for kulturminner kartlagt i kulturminneplanen.
 - b. Kartet er angivende for objekter som skal vurderes særskilt etter kulturminneloven.
5. Støysoner

Støysoner som angitt i temakart er gjeldende for saksbehandling i kommunen etter støyforskriften T-1442.

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

§1.3.1 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 Grønland, - Barnehagetomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1988
198803	Reguleringsplan for forretningstomta, del av område C Grønland, gnr. 46, bnr 249	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1988
199201	Reguleringsplan for område C Grønland – omregulering av lekeplass til boligomt	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,	Endelig vedtatt arealplan	(Eldre reguleringsplan)	19.10.2011



	del av gbnr 48/1, m.fl.			
201305	Detaljregulering for Gistirabben	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	05.03.2014

§1.4 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

1. Det stilles krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
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.
3. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer som kommuneplanens formål og/eller regionale og nasjonale føringer er endret siden planvedtaket.
4. Plankravet gjelder for masseuttak eller massedeponi på mer enn 5 000m³

§1.4.1 Sikring til offentlige formål

Ved utarbeiding av planforslag skal behov for offentlige formål og formål med allmenn bruksinteresse utredes og ivaretas.

Friområder og grøntstruktur som har allmenn bruksinteresse skal avsettes som offentlig formål.

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.

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

Det skal utarbeides områdereguleringsplan før detaljregulering kan vedtas, jf. pbl § 12-2, for følgende områder:

1. Områdene som består av Gnr/bnr: Kulsrudfjellet (46/25, 46/1, 46/369, 46/286, 46/478, 46/268)
2. Områdene som består av Gnr/bnr Gistifjellet (55/1, 55/9, 55/25)

Alle områdereguleringer, inkludert sentrumsplanen for Ask sentrum skal utarbeide en visuell profil for valg av stilvalg til møblering, lys og skilt i offentlig rom. Materiell kvalitet og uttrykk skal sterkt vektlegges ved valg av løsninger.

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.

Utviklingstakt innenfor det enkelte felt i områdereguleringen skal fastsettes i hver områderegulering.



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

Det finnes følgende unntak fra krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1:

1. I områder med eksisterende boligbebyggelse som reguleres av bestemmelsene for åpen småhusbebyggelse [§ 3.1](#) er det ikke krav om reguleringsplan for å gjennomføre tiltak som er i tråd med disse bestemmelsene.
2. Oppføring av ny helårsbolig med samme antall boenheter til erstatning for eksisterende godkjent helårsbolig.
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.
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.
5. Kommunen kan gjøre unntak fra krav om plan i eksisterende uregulerte boligområder for oppføring av inntil 2 boenheter av typen åpen småhusbebyggelsen med minst 8 meters innebyrdes avstand.

Unntak for LNF-områder

6. I områder satt av til LNF, kan tiltak som omtalt i [§ 6.1](#) gjennomføres uten krav om detaljreguleringsplan.



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

1. Ved regulering skal det settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet.
2. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jfr § 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.
3. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafiksikker skolevei.
4. Blågrønn struktur (overvann, vegetasjon) og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
5. Alle overvannstiltak skal være ferdig opparbeidet før nye bygg innenfor planområdet tas i bruk.
6. For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
7. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
8. 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. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

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

§1.8.1 Vann, avløp og overvann

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og byggetiltak

- VA-norm for Nedre Romerike vedtatt 27.11.19
- Overvannsstrategi og retningslinjer i Gjerdrum kommune vedtatt 27.11.2019
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp 2. utgave av 2017, administrative og tekniske bestemmelser for Gjerdrum kommune vedtatt 04.09.2019
- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike vedtatt 04.09.2019

En rammeplan vann, avløp og overvann skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Overvann skal filtreres og renses på egen grunn før det kan tillates tilknyttet kommunalt ledningsnett eller slippes ut i åpne flomveier. Kommunen kan kreve at ledningsanleggene for vannforsyning og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde.



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

1. Før det gis rammetillatelse for utbyggingsområder i nedbørsfeltet til Tistilbekken skal kompensierende tiltak være etablert innenfor formålssone avsatt til overvann.
2. 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.

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

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.
2. I alle områdeplaner og detaljreguleringer foreligge en vei teknisk plan som viser standard på alle delene av veiarealet etter felles kommunal veinorm.
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.

§1.8.4 Kabler (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

1. Alle nye detaljreguleringsplaner skal ha en overordnet plan for kablet infrastruktur.
2. Kabler og rørledninger skal planlegges i samme traséer.
3. Dette gjelder også for rørledninger som legges i landbruksjor

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

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.
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.
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 veilyss med kommunen. Gate-/ veilyss skal være en del av veianlegget og skal bygge meldes, jf. Plan- og bygningsloven. Veilyss langs veier som kommunen skal overta skal opparbeides etter standard i «veilysnorm for kommunene på Romerike» før kommunen kan overta veilyss. Før en overtagelse av veilyss skal det foreligge dokumentasjon på oppgradering som kommunen skal godkjenne ut i fra veilyssnormen.



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

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.

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

1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og dimensjoneres i tråd med føringer fra kommunalt avfallsselskap. Løsningene skal vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebtes der dette er hensiktsmessig.
2. For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir

Krav til avfallsløsning for nye husholdninger er boligtetthet:

Tabell 2: Viser antall avfallsløsninger for boenheter

Oppsamlingsenhet	Antall boenheter
Småbeholder på hjul	under 10
Nedgravd bunntømt	10-50
Mobilt avfallssug	50-300
Stasjonært avfallssug	mer enn 300

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebtes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

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

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

§1.9.1 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.

§1.9.2 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.

§1.9.1 Utomhusplan

Ved detaljregulering kan kommunen kreve juridisk bindende utomhusplan for disponering av byggetomt/reguleringsplan i fastsatt målestokk. Denne skal blant annet vise både eksisterende og



planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Ved detaljregulering skal krav om innhold av utomhusplan avklares i oppstartsmøte.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§1.9.2 Miljøoppfølgingsprogram

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag. Med miljøprofil menes her at det skal redegjøres for valg av materiale og energiforbruk i anleggs og driftsfasen av bygget.

§1.9.3 Landskapskvaliteter

Eksisterende landskapskvaliteter skal kartlegges og dokumenteres ved detaljregulering. Hvordan omgivelser og landskap skal ivaretas må redegjøres for. Løsningene skal dokumenteres i planforslaget og godkjennes av kommunen.

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

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.

§1.9.5 Biologisk registrering

1. Biologiske registreringer kreves ved alt reguleringsarbeid. Registrering skal foregå ute i felt, etter godkjent metodikk.
2. Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

§1.9.6 Dokumentasjon av massehåndtering

1. Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen.
2. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.
3. Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.
4. Jord som fjernes fra dyrka mark skal ha en godkjent matjordsplan og skal disponeres slik den at er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål jf. §§ 2.14.1 og 2.21.2
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).

§1.10 Juridisk bindende dokumentasjon ved planforslag

Ved førstegangsbehandling av reguleringsplan skal kommunen ta stilling til hvilken dokumentasjon



som skal gjøres juridisk bindende i planen.

Kommunen kan kreve følgende dokumenter klargjort før førstegangsbehandling av planforslag:

- a) Bindende Illustrasjoner: tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell av Bygg, omgivelser, gateløp, fasader, særpreg, kontekst, flyt, programmering.
- b) Bindende krav om utførelsen: estetikk, tekniske forhold, hensyntagen av omgivelser, bygningsdetaljer, økologiske forhold, mobilitet, universell utforming, utomhusplan, boligsosiale forhold, gateløp, fasade, takutforming, materialitet, blågrønne element

For større og komplekse område- og detaljreguleringer vil krav om egen formingsveileder jamfør 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.
4. 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.
5. Det kan 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, samleveier mv.



§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. Hovedavkjørsel 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 tilfredstiller 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: Holdningsklasser

Vegtype	Holdningsklasse
Fylkesvei 120 (Byvegen, Ask, Nannestadvegen)	Holdningsklasse 1 – Meget streng
Fylkesvei 1549 Fjellvegen – fram til Vestvang skole	Holdningsklasse 2 - Streng
Fylkesvei 1549 Fjellvegen – Fra Vestvang skole til fylkesvei 120 ved Kokstad/Kankedalen	Holdningsklasse 3 – mindre streng
Fylkesvei 1540 – Vestbyveien	Holdningsklasse 4 – Lite streng
Fylkesvei 1542 – Gjerivegen/Kløftavegen	Holdningsklasse 2 - Streng
Fylkesvei 1484 Frognerlinna	Holdningsklasse 3 – Mindre streng
Fylkesvei 1544 Gjerivegen	Holdningsklasse 4 – Lite streng
Fylkesvei 1546 Holtervegen	Holdningsklasse 4 – Lite streng



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

§1.13.1 Mot Vei

Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommuneplankartet med plankart

Byggegrenser, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra veimidte jf. Vegloven § 29:

- Kommunal vei – 15 meter
- Fylkesvei – 50 meter
- Kryss – 40 (kommunalvei) /60 (riks- og fylkesvei) meter.

For fylkesveiene i kommunen gjelder byggegrenser gitt i plankart Byggegrenser

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.

Tabell 4: Spesifikk byggegrenser mot fylkesveier

Vegtype	Byggegrense
Fylkesvei 120 (Byvegen, Ask, Nannestadvegen)	50 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1549 Fjellvegen – fram til Vestvang skole	25 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1549 Fjellvegen – Fra Vestvang skole til fylkesvei 120 ved Kokstad/Kankedalen	15 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1540 – Vestbyveien	15 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1542 – Gjerivegen/Kløftavegen	25 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1484 Frognerlinna	15 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1544 Gjerivegen	15 meter fra senterlinjen vei
Fylkesvei 1546 Holtervegen	15 meter fra senterlinjen vei

§1.13.2 Mot andre tekniske anlegg

Fra påvist plassering av offentlige VA-ledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver 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.

§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 5: 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
Strekningen	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.

Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier

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

1. 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.
2. 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.
3. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre tettstedet nye kvaliteter.
4. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
5. 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 dette videreføres.
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.
7. Ny tettstedsutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket rom forløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for tettstedsutformingen.
8. For bebyggelse i skrånende eller bratt terreng skal SINTEF sin veileder «*Boligbygging i bratt terreng av 2016*» legges til grunn.
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.
10. Det skal være tydelig adkomstsone og inngangsparti for alle bygg.
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.



§2.2.1 Svalganger

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. 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.

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

I detaljreguleringsplaner som inneholder boligformål kan kommunen kreve at det avklares antall boenheter og boligenes størrelse. Detaljreguleringen skal sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder og tilrettelegge for variert demografi.

1. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
2. Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA bolig.

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

Områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.

Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Arealer eller funksjoner som fjernes skal erstattes, eventuelt skal tilsvarende tilbud i nærområdet gis økt standard og bruksverdi.

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

Følgende bestemmelser gjelder for kulturminner og kulturlandskap:

1. Tiltak skal ikke forringe kulturminneverdier.
2. Tiltak som kan forringe eldre ferdselsårer som gutuer/fegate (gangvei med gjerde på begge sider) tillates ikke. Alle tiltak i, ved (under 3 meter) eller på en slik ferdsels åre skal søkes kommunen.
3. I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø.

Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

Kunnskapsgrunnlaget om kommunens kulturminner som fremgår Kulturminneplan vedtatt 23.04.2002 skal legges til grunn ved vurdering av tiltak i eller i tilknytning til kulturminner og kulturlandskap som vist i plankart kulturminner.



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

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging.
2. Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom.
3. Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.
4. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:
 - a. ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter
 - b. tilpasses aktuelle aldersgruppers behov
 - c. ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet
 - d. sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt

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

§2.7.1 Opparbeidelse av lekeplasser

Opparbeidelse av alle lekeplasser er søknadspliktig til kommunen.

§2.7.2 Lekeplassenes minimumsstørrelse

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 § 2-7.3 .	Tabell 6: Lekeplastyper			
	LEKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
	1	Nærlekeplass (min 1 per 30 boenheter)	50 meter	200 m ²
	2a	Liten kvartalslekeplass (dimensjonert fra 30 opptil 50 boenheter)	100 meter	1,000 m ²
	2b	Mellomstor kvartalslekeplass (dimensjonert fra 50 opptil 150 boenheter)	150 meter	1,500 m ²
	2c	Stor kvartalslekeplass (dimensjonert fra 150 opptil 600 boenheter)	500 meter	2,500 m ²
2. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som liten, mellomstor eller stor kvartalslekeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.	3	Sentralt leikefelt (dimensjonert fra 600 til 1200 boenheter)	500 meter	6.000 m ²
3. Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekeplasser i et område. En vurdering av lekeplastyper 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 m² 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 m². 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 leikeplasstypene 1, 2 og 3 etter tabell 10 over.

§2.7.3 Kvalitets- og innholds krav til lekeplasser

1. Arealet skal:

- være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper
- utformes slik at det kan brukes til alle årstider
- være mest mulig sammenhengende
- være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing
- fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden < 50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøyde 1,5 m, skal ikke regnes med
- ha lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers)
- Lekeplasser skal legges mot områder for grønstruktur der det ligger til rette for dette.
- Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.
- Lekeplassene skal ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeplassene skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Lekeplasser skal være universell utformet.
- I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.
- Turdrag og stier uten kvalitet for lek, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med.

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

1. For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Kravene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.
2. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
3. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
4. For å regnes som uteoppholdsareal må arealet ha 50 % solinnfall kl. 15.00 ved jevndøgn. Følgende inngår i uteoppholdsareal:
 - Ubebygde areal på bakkeplan.
 - Ikke-overbygde terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:



- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 3,5 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare, gul eller rød sone for luftforurensing eller gul eller rød støvsone. Kravene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Minste uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§2.8.1 MUA-krav innenfor og utenfor Ask sentrum

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.
2. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter opparbeides minst følgende uteoppholdsareal til felles bruk pr. boenhet, jf. Tabell 7:

Tabell 7: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) til felles bruk i boligprosjekter

Innenfor områdeplan Ask sentrum	Minste uteoppholds areal (MUA) % av m ² BRA bolig	Andel av minste uteoppholds 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	40 %	60 %
Konsentrert småhusbebyggelse	50 %	70 %
Frittliggende småhusbebyggelse	70 %	-----

Kravet til uteoppholdsareal 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)

1. I reguleringssaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veier og gater. Ved planlegging av ny infrastruktur skal tilgjengelighet og fremkommelighet for myke trafikanter prioriteres foran fremkommelighet for harde trafikanter.
2. Offentlige og private uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg. Veilederen «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen skal benyttes som utgangspunkt for utforming av offentlige uteområder.
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.
4. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk bevares.



§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 kommunal vegnorm, med mindre annet fremgår av kommuneplanbestemmelsene.
3. I hovedsak skal all parkering foregå i parkeringskjeller. Parkeringsanlegg på terreng skal ha grøntarealer og beplantning og det skal avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.
4. Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.
5. Parkeringsplasser skal ikke hindre ferdsel myke trafikanter.
6. Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom.
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 for lading av el-biler på minimum 60 % av parkeringsplassene
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 hurtigladepunkter for elbil.

Krav til handikaplasser

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 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. Oppstillingsplasser i tilknytning 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 fortettingsområdet (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 8: Parkeringskrav innenfor fortettingssonen (Ask sentrum)

Arealformål	Antall plasser per (maks.)	Sykkel (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	100 m2 BRA	
Videregående skole	0,5	0,5	100 m2 BRA	
Barnehager og barnepark	0,5	0,5	100 m2 BRA	
Kirke, kino, forsamlingslokaler	0,2	0,2	publikumsplass	
Annen off. /priv. Tjenesteyting	0,5	1,5	100 m2 BRA	
Bussholdeplass	2			

§2.10.2 Krav i øvrige områder (utenfor fortettingsområdet)

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

Tabell 9: Viser parkeringskrav med maksimumsnorm utenfor fortettingsområdene

Arealformål	Maksimumsnorm utenfor fortettingsområdet		
	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	50 m2 BRA
Barnehager og barnepark	1,0	0,5	50 m2 BRA
Annen off. /priv. Tjenesteyting	0,5	1,5	70 m2 BRA

Tabell 19: 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	publikumsplass
Bussholdeplass	2		

§2.11 Handel (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Handelsvirksomhet innenfor Ask sentrum (sentrumssonen) skal tilpasses strukturen i tettstedet og ha åpne fasader mot sentrale gater, sosiale rom og funksjoner.
2. Vei, gate og rom utforming skal utformes for sambruk etter prinsippet om sharedspace i sentrumskjernen.
3. Handelslokaler med fasade vent mot sørvest skal som prinsipp etableres med mulighet for uteservering der romlige forhold ligger til rette for det. Handelslokaler i sentrum skal ha stor takhøyde ut mot offentlige gater og rom.

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

§2.12.1 Støy

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støy nivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i gjeldende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Plankart for støysoner vedtatt **XX.XX.XX** er gjeldende.

- a) Retningslinjen skal overholdes, og gjelder også for anleggsstøy.
- 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.

- c) I områder hvor gul eller rød støysone er overlappende fra flere støykilder skal grenseverdien gitt i T-1442 tabell 3 senkes med 3 desibel.
- d) Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysone.

At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

§2.12.2 Unntakssone for støy

Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone

Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at alle følgende kriterier er oppfylt:

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.

2 Støyutsatte sider

Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone.

3 Uteoppholdsareal

Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

§2.12.3 Stråling

1. 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 μ T.
2. Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes magnetfeltet i oppholdssoner som overskrider 0,4 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel.
3. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

§2.12.4 Lokalklima og luftkvalitet

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.

§2.12.5 Forurensing i grunnen

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.



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

1. Alle tiltak skal tilpasses eksisterende terreng, og skal ha god estetisk utforming og visuelle kvaliteter i samsvar med tiltakets funksjon og med hensyn på de naturgitte omgivelser som naturlige formasjoner og biologisk mangfold og i forhold til seg selv, jfr. pbl §§ 29-1 og 29-2.»
2. I reguleringsplaner skal det foreligge en plan som tydelig viser prosessen for håndtering av masser, gjenbruk av masser og hvordan overskuddsmasser håndteres.
3. All deponering, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen.
4. All deponering og masseoppfylling skal skje til godkjente anlegg.
5. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Snødeponering av større omfang kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke deponeres snø i bekker eller vassdrag.
6. Uttak eller lagring av masser som kan medføre forurensning eller utlekking av forurensning fra lagringsplassen/uttaket tillates ikke.
7. Områder for midlertidig masseinntak (bakkeplanering) skal tilbakestilles til LNFR- formål etter at masselagring eller uttak er ferdigstilt, slik at arealet skal kunne nyttes som produktivt landbruksareal.
8. Før oppstart av deponering skal berørte vegstrekninger være sikret trygge gang- og sykkelvegforbindelser.
9. Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

§2.14 Vern av matjord (jf. pbl § 1-1)

§2.14.1 Krav om gjenbruk av matjord

I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal omdisponeres til annet formål, 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.

§2.14.2 Drift av omdisponerte areal

Jordlovens og skoglovens bestemmelser skal fortsatt gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i tråd med vedtatt reguleringsplan.

§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.

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 minimums bredde, fra vannstrengens midte ved gjennomsnittlig flomvannstand, som angitt i tabellen under.

Elveorden	Minimumsbredde for differensiert vegetasjonskantsone
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. Kravet om minimumsbredde på kantvegetasjon gjelder ikke på eksisterende fulldyrket mark.

§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 sammenhengende grønnstruktur.

Alle områdeplaner og detaljreguleringer skal utrede og opparbeide grønnstruktur etter disse landskapsøkologiske prinsippene:

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.
2. Overordnet grønnstruktur skal bevares. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres.
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.
4. I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.
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.
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
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 *Naturbase* skal en marksikringsplan utarbeides.
8. Myrområder større enn 5 daa skal sikres som grøntstruktur inklusiv kantvegetasjon minimum 15 meter

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 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

Definisjon av skilt følger NS 3041.

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

1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
2. Reklame på bygninger og frittstående reklameskilt i LNF-områder skal ikke virke dominerende.
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.
4. På forretnings-, nærings- og offentlig område deriblant idrettsanlegg skal det foreligge en helhetlig plan hvor samordning av skilt og reklameinnretning vektlegges.
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.
6. Det tillates skilting av tursti og kultursti etter en samlet skiltplan.

§2.17.3 Formkriterier og plassering

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.

Frittstående reklame, transparente, 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.

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 likevel tillates etter samtykke fra kommunen



§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 Bebyggelse

I eksisterende boligområder skal det oppføres åpen småhusbebyggelse.

§3.1.3 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.

§3.1.4 Minste størrelse på boligtomt

Det skal ikke opprettes nye boligtomter til småhusbebyggelse under 900 m².

§3.1.1 Kvalitetskrav til ny bebyggelse uten forutgående regulering

MUA – Minste uteoppholdsareal

Hva som medregnes i MUA fremgår av §2.8

- For eneboliger – 400 m²
- Sekundærleiligheter – 80 m² kvadratmeter for leiligheter inntil 50 m². Ellers gjelder kravet som ved tomannsboliger
- Tomannsboliger – 250 m² per boenhet.

Parkeringskrav

Størrelseskrav på parkeringsplasser på terreng er 18 m² per plass- Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre og annet snu og manøvringsareal

For eneboliger og tomannsboliger – 2 parkeringsplasser per boenhet

Sekundærleiligheter inntil 50 m² – 1 parkeringsplass per boenhet

Terrengtilpassning

Nye boliger skal tilpasses eksisterende terreng.

Høyder måles fra gjennomsnitt eksisterende terrenmlinje

§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.

Det skal utarbeides områdeplan hvor hele området inngår, og detaljplaner for delfeltene innenfor områdeplanen.



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.
2. Til områdeplanen skal det følge et boligprogram. Boligprogrammet skal ivareta følgende boligsosiale hensyn:
 - Andel boliger utformet for småbarnsfamilier angitt for hvert delområde.
 - Boliger velegnet som seniorboliger angis for hvert delområde.
 - Nabolagsprofiler for de enkelte boligområdene, med boligtypologi, utnyttelsesgrad og målgrupper.
 - Plassering av familieboliger hovedsakelig nært barnehager, friområder, lekeplasser og kollektivtilbud.
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.
4. 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.
5. Veileder for boligbygging i bratt terreng utarbeidet av Sintef/Byggforsk skal legges til grunn for boligplasseringer og valg av stedstilpasset boligtype-/typologi
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.
7. Samlevei for kollektivtrasé anlegges med gang- og sykkelvei, bussholdeplasser og dimensjoneres for mulighet for bussrutetraffikk.
8. 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.
9. Detaljplan for samlevei skal også regulere kryssutforming for adkomstveier til samleveien.
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.
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.
12. Grønnstruktur i området skal videreføre tilsvarende grøntstruktur i tilgrensede reguleringsplaner for Bekkeberga. Det skal også sikres grøntkorridor gjennom områdeplanen som sikrer tilgang til marka/utmark.
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.
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.
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.

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.
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.

Rekkefølgekrav

1. For oppføring av flere enn 100 nye boliger skal veikryss for Fjellvegen og Ulvedalvegen være anlagt som rundkjøring.
2. Kryssløsning mellom Fjellvegen og boligområdet B1 skal dimensjoneres og utformes for full utbygging ved etablering av tiltaket.

§3.2.1 B2 «Åmotskogen 2»

1. Det skal avsettes en grønnstruktur med stedegen vegetasjon på minimum 15 meter som buffersone mellom bebyggelse og dyrket mark i øst av planområdet. Denne sonen skal være angitt som grøntformål til offentlig turdrag 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.
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.
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.
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.

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

Felles bestemmelser for B7, B8 og B9

1. For planperioden tillates det oppført inntil 141 boenheter innenfor området.
2. For oppføring av flere enn 100 nye boliger skal veikryss for Fjellvegen og Ulvedalvegen være anlagt som rundkjøring.
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.
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.
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.
6. Til områdeplanen skal det følge et boligprogram. Boligprogrammet skal ivareta følge
 - Boligosiale hensyn



- Andel boliger utformet for småbarnsfamilier angitt for hvert delområde.
 - Boliger velegnet som seniorboliger angis for hvert delområde.
 - Nabolagsprofiler for de enkelte boligområdene, med boligtypologi, utnyttelsesgrad og målgrupper.
 - Plassering av familieboliger hovedsakelig nært barnehager, friområder, lekeplasser og kollektivtilbud.
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.
 8. Veileder for boligbygging i bratt terreng utarbeidet av Sintef/Byggforsk skal legges til grunn for boligplasseringer og valg av stedstilpasset boligtype-/typologi
 9. I områdeplanen skal det være vedtatt detaljplaner for samleveier 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.
 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 sluttført hele veien frem til boligen.
 11. Detaljplan for samlevei skal også regulere kryssutforming for adkomstveier til samleveien.
 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.
 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.
 14. 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.
 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.
 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.
 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.

Særskilte bestemmelser for B7

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. Egnert 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 silhuetstudie 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)

Handelsvirksomhet skal tilpasses tettstedet og ha åpne fasader mot sentrale gater og byrom. Tilgrensende offentlige veier og gater skal være detaljregulert hvor gatebruksplaner inngår i plandokumentene.

Det skal utarbeides en felles utformingsveileder som gjelder for sentrumsformålsområde sammen med revidering av Områdeplan for Ask.

§3.3.1 Avgrensning av planområder

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.

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

Felt navn	Tillatt arealformål	
BN5 Sørbygda næringspark/område (Gauterud)	Lager, kontor, verksted, industri, detaljhandel for plasskrevende varer.	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.
--	--	---

§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	<p>Trafikkavvikling ved arrangement skal være utredet ved planarbeidet.</p> <p>Det skal redegjøres for tap og bevaring av naturverdier som følge av tiltaket. Det skal utredes konsept for skitrase mellom Oppvekstjordet og Harasletta, hvor det skal medfølge en vurdering av gjennomførbarheten til et slikt prosjekt.</p> <p>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.</p>
Oppvekstjordet 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).

§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.

§4.3 O_xx Overvannstiltak

Innenfor soner avmerket med overvannstiltak kan det gjøres tiltak for å sikre, forbedre, dimensjonere og åpne vannstrenger, bekker og flom veier 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»

Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for området. 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.

Turvei eller sti som anlegges over myr skal utføres skånsomt og uten fysiske inngrep i myra. Klopper, 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.



I et belte på 60 meter rundt lysdammen kan tiltak som naturlig hører hjemme ved en badeplass tillates.

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.

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. Lysløypenett mellom Veståsen skole og Harasletta idrettsområde skal opprettholdes sammenhengende og mulighet for planfri kryssing av kjørevei sikres.

§4.6 o_GF2 Ask dammen

Innenfor en 30 meters buffersone fra vannkant tillates ikke ordniær skogdrift, kun tynning og vedlikeholdshogst som utføre på en skånsom måte.

§4.7 o_GF3

Ved motstrid mot tidligere vedtatte detaljplaner gjelder denne bestemmelsen.

1. Området skal være en sammenhengende grøntkorridor for byggesonen i sentrum. Område skal være offentlig tilgjengelig og utbyggingsområder skal sikres adkomst til denne grønnstrukturen.
2. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og ha universell utforming
3. Det skal etableres turvei gjennom grønt korridoren som er universelt uformet. Turveier fra tilliggende utbyggingsområder skal også opparbeides universelt.

Det skal etableres en trygg og god krysning av kjørevei for turveien i grøntkorridoren.

§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)

1. I landbruks- natur- og friluftsområdene 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.
2. Følgende unntak (punktene a-d) gjelder fra forbudet i punkt a:
 - a. Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer:



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 30% BYA.

b. Garasje:

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum, men ha en utførelse og uttrykk som samsvarer med bolighuset.

c. Fritidsbebyggelse:

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.

§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 sterkeste vern mot inngrep. Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.

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

§7.1

Før det tillates tiltak i hensynssoner skal det foreligge en positiv uttalelse fra aktuell forvaltningsmyndighet for hensynsformålet.

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

§7.2.1 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.



§7.2.2 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.

Sikkerhetstiltak og støyreducerende tiltak skal vektlegges ved en eventuell utbedring og modernisering av anlegget.

Veileder for planlegging av skytebaner utarbeidet av Kulturdepartementet skal legges til grunn for planarbeidet.

§7.2.3 H210_1 «Kniplia motorcross» og H210_2 «Ulvedalen skytebane» Rød støysone

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.

§7.2.4 H220_1 «Kniplia motorcross» og H220_2 «Ulvedalen skytebane» Gul støysone

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.

§7.2.5 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1

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.

§7.2.6 Hensynssone – annen fare. Fyllingsplass, H390_1

H390_1 Hellen (gammel fyllingsplass)

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.

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

§7.3.1 Hensynssone for Ulvedalsbekken (H540_1)

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.

2. For søknadspårligge 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.

§7.4 Områder båndlagt etter lov om naturvern eller naturmangfoldloven (§ 11-8, 3. ledd, bokstav d) H720_1 – H720_4)

Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern eller naturmangfoldloven. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

H720_1:

Vernet etter forskrift om vern av Ravndalen Naturreservat, Nittedal og Gjerdrum kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 17.10.2010

H720_2:

Vernet etter forskrift om vern av Gjerimåsan naturreservat, Gjerdrum og Nannestad kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 11.12.2015.

H720_3

Vernet etter forskrift om vern av Prekestolen og Ryggevanne naturreservat i Nittedal og Gjerdrum kommuner, Akershus fylke. Ikrafttredelse: 22.06.2018

H720_4:

Vernet etter forskrift om fredning for Høgsmåsan naturreservat, Gjerdrum Skedsmo kommuner, Akershus, ikrafttredelse: 04.09.1981.

§8 Båndleggingssone (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.



§9 Bestemmelsessone for Ask sentrum

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

1. Avvikssone jamfør retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor gul eller rød støysone 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.

Innenfor området skal første etasje ut mot gater og torg inneha publikumsrettede funksjoner.