



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR  
ASKHØGDA**

**Plankartet er datert 02.10.2017  
Bestemmelsene er datert 05.10.2017**

Planen er 1.gangsbehandlet i Formannskapet: 14.06.2017  
Planen er 2.gangsbehandlet i Formannskapet: dd.mm.åååå

Detaljreguleringen/ bestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret: dd.mm.åååå

---

ordfører

\*\*\*\*\*

## **§ 1 Avgrensing**

Det regulerte området er vist på plankart.

## **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

### **Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (Sosi kode 1113)
- Sentrumsformål BS (sosikode 1130)
- Annen bebyggelse - renovasjon f\_BRE1 - f\_BRE3 (Sosi kode 1550)
- Annen bebyggelse – energianlegg f\_BE (Sosi kode 1510)
- Uteoppholdsareal f\_BUT (Sosi kode 1600)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Kjørveg o\_SKV1 og f\_SKV2 og SKV3 (Sosi kode 2011)
- Fortau f\_SF (Sosi-kode 2012)
- Gang-sykkelveg o\_SGS1-3 (Sosi kode 2015)
- Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG 1-3 og f\_SVG 4-5 (Sosi kode 2019)

### **Grønnstruktur**

- Grønnstruktur o\_G 1-3 (Sosi kode 3001)



# GJERDRUM KOMMUNE

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Utnyttelsesgrad

Felt BBB tillates utbygget med maksimum 70% BYA og maks 17.000m<sup>2</sup> BRA

Areal under terreng medtas ikke i beregning av utnyttelsesgrad.

Nødvendig areal til parkering på terreng inngår i BYA med 18m<sup>2</sup> pr. plass.

### 3.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på kartet. Mindre utspring som balkonger og baldakiner kan gå inntil 2,0m utenfor byggegrenser, unntatt mot fv428 og mot gnr. 42 bnr. 118. Svalgang tillates ikke mot fylkesveg 428.

Plassering av områder for renovasjon f\_BRE 1 - 3 tillates i byggesak justert med inntil 1m i hver retning.

P-kjeller kan oppføres innenfor felt BBB's ytre byggegrenser også under felles uteoppholdsareal f\_BUT. Mot fv428 følger byggegrense for P-kjeller formålsgrensen.

Overdekket sykkelparkering, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

### 3.3 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Kotehøyder er angitt i høydesystem NN2000.

Takoppbygg for heis trapperom og tekniske installasjoner tillates oppført inntil 3,5m over maks gesimshøyde. Takoppbygg og tekniske installasjoner skal ikke dekke mer enn 10% av takflate. Nødvendige rekkverk på tak ved anleggelse av takterrasse tillates oppført over maks gesimshøyde.

### 3.4 Uteareal

Bebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 15m<sup>2</sup> pr boenhet. (I beregning av uteoppholdsareal inngår areal avsatt til felles uteoppholdsareal). Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet til lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng/ lokk og takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsareal. Utearealer som ligger i gul støysone og utearealer som er brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsareal.

Det skal utarbeides Utomhusplan som skal vise cotehøyder, kjøreveger, gangveger, ev. parkering på bakken inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer (felles og for enkeltboliger) og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, materialvalg, møblering og belysning.

Alle gangarealer på bakkeplan skal være åpne for fri ferdsel for allmenheten. Utearealer skal tilfredsstillende krav til universell utforming.



## GJERDRUM KOMMUNE

### 3.5 Materialbruk og fargebruk

Materialer skal ha lang levetid, og skal kunne gjenvinnes. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes. Det skal velges fasadematerialer av god og holdbar kvalitet, som tåler mekanisk gjenvinning. Bygninger skal fargesettes med «jordfarger» som hovedfarge. For godkjente fargekoder, se bestemmelser i områdeplanen for Ask Sentrum. Materialer som tre, tegl og betong kan også brukes ubehandlet, eller med overflatebehandling som fremhever materialets naturlige farge. Det skal tilstrebes variasjon i materialbruk og fasadeuttrykk i bygningsvolumene.

Trapperom som vender ut mot gate/veg/ park skal ha god estetisk utforming og skal ha fasadematerialer av god kvalitet.

Det skal være glassfasader på balkonger. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå. Innglassing av balkong tillates med klart glass etter søknad.

### 3.6 Avkjørsel

Området skal ha biladkomst som vist på plankartet.

### 3.7 Parkering

Det tillates opparbeidet parkering til boligene avhengig av boligenes størrelse:  
Boenhet på under 50kvm: 0,5p-plass pr. boenhet.  
Boenhet mellom 50 og 80kvm: 1 plass pr. boenhet.  
Boenhet over 80kvm: 1,5 p-plass pr. boenhet.

Parkering for bebyggelsen skal etableres i underjordisk garasjeanlegg og på bakken. Maks 0,1 p-plass pr. boenhet tillates etablert på terreng til gjesteparkering. For 50% av parkeringsplassene skal det legges til rette for lading av El-kjøretøy. 5% av parkeringsplassene skal oppfylle krav til HC parkering.

Sykkelparkering 1 plass pr leilighet under 60m<sup>2</sup>, to plasser for leiligheter over 60m<sup>2</sup>. Minimum 25% av sykkelparkering skal være under tak.

### 3.8 Støy og forurensing

For utendørs og innendørs støy, samt støy i byggetiden gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer gjeldende for byggeområdet. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse. Evt. tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under  $L_{den}$  55dB utenfor fasade/ vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. (Innglassing av balkong er ikke å regne som stille side.)



## GJERDRUM KOMMUNE

Støyrapport fra Planakustikk AS, datert 30.09.16, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

### 3.9 Innendørs Fellesrom

Det skal etableres et innendørs felles oppholdsrom for alle beboerne i prosjektet. Hensikten med dette er å gi beboerne et felles rom som kan benyttes i samvær med andre beboere eller leies av enkelte beboere til bruk for selskaper mv.

### 3.10 Universell utforming

Alle boenheter skal oppfylle krav om tilgjengelighet (med unntak av 50% av leiligheter under 50kvm), iht gjeldende teknisk forskrift.

## **§ 4 Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)**

Formålet avsettes til felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet. Innenfor området skal det legges til rette for lek og uteopphold. Området skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, beplantes og utstyres med sitteplasser(bord/benker) og egnet lekeutstyr for små barn. Området skal være universelt utformet. Utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt.

I området opparbeides felles gangveger, som kan benyttes til lek og opphold. Adkomst for utrykningskjøretøy tillates over gangareal. Utrykningskjøretøy skal ha uhindret fremkommelighet.

Innenfor arealet skal det opparbeides lekeareal på min 150 m<sup>2</sup> som minimum skal inneholde funksjonene vippe, klatrelek og rollelek. I tillegg skal det etableres minimum en sandkasse med formingssand. Opparbeidelse av lekeplass og endelig form på området defineres og skal framkomme i Utomhusplan (jf. §3.4).

Parkeringskjeller under bakken tillates etablert under området. Oppføring av overdekket sykkelparkering kan tillates innenfor området.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 5.1 Gjerivegen, gang-sykkelveg mot denne og tilhørende grøntareal skal være offentlig.
- 5.2 Felles adkomstvei f\_SKV2 og tilhørende grøntareal f\_SVG5 skal være felles for gnr. 42 bnr. 133, gnr. 42 bnr. 118 og gnr. 42 bnr. 105, for gnr. 42 bnr. 105 dog bare for boligformål (ikke forretning/kontor eller som anleggsvei). Byggeplan for kryss skal godkjennes av vegmyndighet.
- 5.3 Ny adkomst f\_SKV 3 er avkjørsel til gnr. 42 bnr. 133. Utforming av ny avkjørsel skal godkjennes av vegmyndighet. Avkjørsel fra fv428 markert med juridisk punkt «stenging av avkjørsel» skal opphøre når brukstillatelse for ny avkjørsel gis.



## §6 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

Plan for overvannshåndtering må utarbeides ved søknad om tiltak. Grønne tak skal vurderes der overvannshåndtering med magasinerings/drenering ikke er tilstrekkelig. Overvann skal håndteres i henhold til lokal overvannsdisponering (LOD) og samordnes grønnstruktur ved hjelp av verktøyet blågrønn faktor (BGF) eller tilsvarende. Det skal oppnås en blågrønn faktor på minst 0,6. Faktor beregnes av planområdet med unntak av areal for samferdselsanlegg.

Notat «Beskrivelse av overvannsløsningen» datert 15.03.17, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

## § 7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Før det gis rammetillatelse for felt BBB (1-5) skal KV1-5, S1-S2, TD1-2 og P1 i områdeplanen for Ask være etablert, eller ved inngåelse av utbyggingsavtale hvor det fremkommer at kostnadsbidrag for deler av tiltakene er sikret.
- 7.2 Før det gis rammetillatelse for felt BBB (1-5) skal følgende foreligge:
  - a. Godkjent plan for opparbeidelse og bruk av ubebygde arealer jf. Utomhusplan §3.4.
  - b. Støyfaglig utredning som viser evt behov for avbøtende tiltak og evt beskrivelse av disse.
- 7.3 Før det gis igangsettingstillatelse for felt BBB (1-5) skal følgende foreligge:
  - a. Godkjent byggeplan for VA og overvannshåndtering (inkludert fordrøyningsmagasin).
  - b. Løsning for avfallshåndtering skal være godkjent.
  - c. Byggeplan for samferdselsformål skal være godkjent før det gis IG for utomhusarbeider.
- 7.4 Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være oppfylt:
  - a) uttrauet matjord skal benyttes som produksjonsjord til nydyrking eller oppgradering av areal til gress eller kornproduksjon. Plan for håndtering, deponering eller nybruk av denne matjorden skal håndteres av forslagsstiller, som skal utarbeide slik plan i nært samarbeid med landbruksmyndighet.
  - b) Utomhusplan hvor det fremgår at ovennevnte punkt er ivaretatt, skal være godkjent.



## GJERDRUM KOMMUNE

- 7.5 Før første brukstillatelse gis, skal:
- Enten f\_SKV 2 eller f\_SKV 3 være ferdig opparbeidet
  - Utvendig VA Anlegg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Gjerdrum Kommune, inkl. «som bygget tegninger».
  - Avbøtende tiltak i forhold til støy skal være opparbeidet.
  - Midlertidig renovasjonsløsning være etablert
  - Gatelys langs fv 428 skal være på plass.
- 7.6 Øvrig:
- Utomhusanlegg, lekeplass og andre uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet senest 6mnd etter første brukstillatelse. Ved trinnvis utbygging gjelder dette for felles uteoppholdsarealer forholdsmessig basert på det enkelte byggetrinns andel av planområdet BYA.
- 7.7 Før brukstillatelse til mer enn 25% av planområdets boligers BRA gis, skal :
- SKV3 være ferdig opparbeidet.
- 7.8 Før brukstillatelse til mer enn 50% av planområdets boligers BRA gis, skal:
- Både f\_SKV 2 og f\_SKV 3 være ferdig opparbeidet.
  - Godkjent permanent avfallshåndtering være etablert.
  - Rett til almen ferdsel på interne gangveier skal være tinglyst.