

**GJERDRUM KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
"NYSTUEN - B9, ASK SENTRUM"**

**Planen er datert 11.02.05, rev 27.04.05  
Bestemmelsene er datert 11.02.05, rev 27.04.05**

Bestemmelsene er vedtatt av det faste utvalget for plansaker: xx.xx.xx

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: XX.XX.XX

---

**ordfører**

\*\*\*\*\*

**1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL**

1.1 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B9a-B9c)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V1-V5)
  - gang-/sykkelveg (GS1, GS1a, GS1b, GS1c)
  - grøft
  - oppstillingsplass for store kjøretøyer (P1)
- friområde
  - annet friområde (F1-F3)
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
  - vegetasjonsbelte (SPV1)
  - nettstasjon (SE1-SE2)
  - golfbane (SPG3)
- fellesområder
  - felles lekeareal (FL1-FL4)
  - felles adkomstveg (FV1)
  - felles grønt (FG1)

**2 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.

05/1956-1  
04/2992-3

- 2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.
- 2.3 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. I tillegg skal Statens vegvesen Romerike distrikt godkjenne byggeplaner for kryss med rv. 120 før kryssopparbeidelsen igangsettes.
- 2.4 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i prosent av brutto tomteareal pr. felt eller enkelttomt).
- 2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. V1 er planlagt videreført til fv. 427, og nødvendige støydempingstiltak ut fra denne forutsetningen skal være gjennomført før siste bolig innen planområdet ferdigstilles. Området ligger i flystøysone 1. Flystøysone kan endres, og ved utbygging legges gjeldende flystøysone til grunn for utbyggingen.
- 2.6 Vedlagt reguleringsplanen er det utarbeidet en illustrasjonsplan som viser hvordan områdene er tenkt utnyttet. Dersom hovedprinsippene i illustrasjonsplanen følges kreves det ikke utarbeidet bebyggelsesplan for områdene. Innen feltene B9a-B9c skal det i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak utarbeides en utvidet situasjonsplan. I denne planen vil det kunne tillates mindre endringer av utforming/plassering av bebyggelse og hustype i forhold til illustrasjonsplanen.
- 2.7 Innen feltene B9a-B9c skal det i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak utarbeides en utvidet situasjonsplan. Planen skal inneholde:
- tomteutnyttelse, inndeling i eventuelle tomteparseller og atkomst til bebyggelsen
  - bebyggelsens plassering, høyde, takvinkel
  - avkjørsel med internt vegnett, adkomst til bygningene
  - areal for garasjer/parkering og organiseringen av dette
  - utforming av uteområder, evt. gjerder og skjermvegger
  - lekeplasser og grøntareal
  - utvendig opplegg for renovasjon. Det bør etterstribes felles renovasjonsanlegg adskilt fra oppholdsareal/lekeareal
  - frisktsoner mot offentlig trafikkområder
- 2.8 Det skal avsettes parkeringsplasser iht. følgende:
- minimum 1 plass for ett- og toroms leiligheter
  - minimum 2 plasser for treroms leiligheter eller større.
- Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.
- 2.9 Planen viser anbefalte avkjørsler, iht. reguleringsplanen og illustrasjonsplanen med mulighet for sidevegs forskyvninger. Avkjørsler skal skje fra den veg feltene er vist tilknyttet med piler på plankartet.
- 2.10 For boliger skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.
- 2.11 Planområdet kan utbygges med inntil 150 boenheter. Maksimal utbyggingstakt er 30 boenheter i 2006, 15 boenheter pr. år i perioden 2007 - 2010 og 30 boenheter pr. år i 2011 og 2012.
- 2.12 All terrengbearbeiding innenfor planområdet skal skje i henhold til geotekniske rapporter, undersøkelser og analyser utarbeidet av NGI. Dette er samlet i rapporter/notater datert 24.07.03, 02.09.04, 14.01.05 og 07.02.05. Det er i disse dokumentene gitt en del klare hovedforutsetninger/prinsipper for utbyggingen, disse skal følges. Hovedtrekkene for terrengbearbeidingen som skal skje er vist i egen plan, datert 11.02.05.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for gjennomføring av terrengplaneringen, skal det foreligge en endelig geoteknisk rapport utarbeidet av foretak med særskilt geoteknisk kompetanse. Det skal også være foretak med særskilt geoteknisk kompetanse, som skal stå ansvarlig for prosjektering og kontroll av utførelsen av terrengplaneringen. Den endelige geotekniske rapporten skal også inneholde tiltak i forhold til avrenning og erosjon under planeringsarbeidene

Det er krav til gjennomføring av en helhetlig terrengplanering, dette betyr at all nødvendig terrengbearbeiding for gjennomføring av hele reguleringsplanen skal skje i en omgang. Terrengplaneringen tillates gjennomført i løpet av 2 sesonger, slik at terrengplaneringen er avsluttet i kalenderåret etter at den er påbegynt.

- 2.13 Før det gis tillatelse til tiltak for gjennomføring av terrengplaneringen skal det foreligge en landskaps-, beplantnings- og skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal omfatte alle områder som blir berørt av terrenginngrep, dette gjelder også evt. områder utenfor reguleringsplanen, innenfor reguleringsplanen for Ask sentrum. Planen skal også fastsette til hvilket tidspunkt områdene skal være ferdig istandsatt.

### **3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, konsentrert småhusbebyggelse (B9a-B9c)**

- 3.1 I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjødehus, rekkehus, terrassehus eller lavblokker i inntil 3 etasjer.
- 3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.
- 3.3 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 35 %.
- 3.4 Det kan oppføres boliger med mønehøyde inntil 10 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- 3.5 Ny bebyggelse skal ha mønetak og søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse i dimensjoner, fasader, takform, farger med mer, fortrinnsvis i et typisk formspråk.
- 3.6 Det skal anlegges små "inngangselekeplasser" i tilknytning til hvert enkelt avgrenset boligfelt,- maks gangavstand fra bolig skal være ca. 100 m. Plassene skal være ferdig opparbeidet iht. gjeldende normer for sikkerhet, med minimum et par lekeapparater, benk og sandkasse. Disse skal være ferdig når beboerne flytter inn i boligfeltet eller så snart årstiden tillater det. Øvrige fellesarealer for lek og friområder skal inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsarealer for B9a-B9c.

### **4 TRAFIKKOMRÅDER (V1-V5, GS1, GS1a, GS1b, GS1c, P1)**

- 4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen, i henhold til geoteknisk rapporter fra NGI og detaljplaner for vegene godkjent av Gjerdrum kommune. Busslommer behøver ikke anlegges før V1 videreføres fram til fv. 427. V1 kan utbygges etappevis i henhold til illustrasjonsplanen. P1 og V1 mellom V2 og P1 skal være ferdig opparbeidet før siste bolig innenfor planområdet ferdigstilles. Det kreves ikke videreføring av V1 forbi P1 i forbindelse med utbygging av B9.

- 4.2 Rundkjøringen på rv. 120 skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen, som også er iht. reguleringsplan for Ask sentrum, vedtatt 29.05.02. Krysset skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Staten vegvesen. Krysset skal være ferdig bygget før kommunen gir igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet. Det er med pil vist to mulige adkomster til eiendommen gnr 38, bnr 4. Det forutsettes at kun en av disse skal benyttes.
- 4.3 Det skal opparbeides en parkeringsplass, P1 for store kjøretøy som vist på reguleringsplanen. P1 skal opparbeides med beplantning, belysning og andre nødvendige tiltak slik at området ikke virker estetisk uheldig langs grønnkorridoren. Plassen kan benyttes og eventuelt utvides ved utbygging av området B10 innenfor reguleringsplanen for Ask sentrum. Plassen kan også utnyttes for oppføring av VA-anlegg og det skal da evt. også tilrettelegges for adkomst til slike anlegg over plassen.
- 4.4 Gang- og sykkelveg GS1 skal opparbeides ferdig samtidig med V1. Gang- og sykkelvegene GS1a, GS1b og GS1 mellom V2 og GS1a skal være ferdig opparbeidet før første bolig ferdigstilles innenfor område B9c. For GS1b gjelder dette hele strekningen opp til rv. 120, som vist på reguleringsplanen for Ask sentrum, vedtatt 29.05.02.

## **5 FRIOMRÅDER (F1-F3)**

- 5.1 Friområdene skal ligge som grøntarealer og være tilgjengelig for allmenn lek og ferdsel.
- 5.2 I disse områdene skal det legges til rette for at stedegen vegetasjon kan vokse opp og i enkelte områder skal slik vegetasjon plantes til.
- 5.2 Henleggelse av hageavfall eller annet avfall er ikke tillatt i disse områdene.

## **6 SPESIALOMRÅDER (frisiktsoner, SPV1, SE1-SE2)**

- 6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.
- 6.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 6.3 Området avsatt som vegetasjonsbelte, SPV1 skal bestå som en sone med vegetasjon.
- 6.4 Områdene SE1 og SE2 kan nyttes for oppføring av nettstasjoner eller andre tekniske anlegg. Slike anlegg må opparbeides på en måte som gjør at de ikke virker skjemmende på omgivelsene.

### **6.5-6.6 Spesialområde golfbane, SPG3**

- 6.5 Området SPG3 opparbeides som golfbane i størst mulig grad i henhold til illustrasjonsplanen for golfbanen, datert 10.12.03 og revidert 18.05.04. Nødvendig tilpasninger av denne kan tillates med tanke på det nye terrenget som vil bli opparbeidet. Dette som følge av bakkeplanering i tilknytning til opparbeidelse av boligområdene B9a-B9c, jfr. § 2.12.
- 6.6 Etter gjennomført terrenginngrep, jfr. § 6.5, gjelder for øvrig bestemmelsene til reguleringsplanen for Gjerdrum golfpark, vedtatt 16.02.05.

## 7 FELLESOMRÅDER (FL1-FL4, FV1, FG1)

- 7.1 Felles lekeplass FL1 skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor planens begrensning. Innenfor området skal det opparbeides en ballslette og en turvegforbindelse gjennom området.
- 7.2 Felles lekeplass FL2 skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor området B9a.
- 7.3 Felles lekeplasser FL3 og FL4 skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor området B9b og B9c.
- 7.4 Lekeklassene skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter 1. innflyttingstillatelse på tilliggende boligområde er gitt, eller så snart årstiden tillater det.
- 7.5 Lekeklassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasser iht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Innenfor hvert av lekeområdene skal en del av arealet være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.
- 7.6 Felles adkomstveg, FV1 er felles for alle eiendommer som i dag har adkomst via denne vegen.
- 7.7 Felles grøntområde, FG1 inngår som en del av den totale grønnstrukturen og skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor området B9a. Dette skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

