**Mal for reguleringsbestemmelser - Del 1**

**Standardbestemmelser som gjelder for:**

* **hensikt med planen**
* **fellesbestemmelser for hele planområdet**
* **detaljplan for områderegulering**
* **de enkelte arealformål**

*«Mal for reguleringsbestemmelser – del 1» og «Mal for* [*standardbestemmelser*](file:///C%3A/Users/geide/Downloads/standardbestemmelser-flere-formal-med-veiledning-25november-2021-v2.docx) *– del 2» er hjelpemidler til å utarbeide og kvalitetssikre reguleringsbestemmelser i Asker kommune.*

*Kommunen ønsker at malen og standardbestemmelser benyttes i alle reguleringsplaner, for å sikre entydig forståelse ved oppfølging av planene, og for at utarbeiding og behandling av planene skal bli forutsigbar og effektiv.*

*Bestemmelsene skal være i tråd med gjeldene kommuneplan.*

*Ved innsendte, private planer vil kommunens saksbehandler om nødvendig bearbeide forslaget slik at de blir i tråd med mal og standardbestemmelse.*

*Malene inneholder også veiledningstekst (i kursiv), som skal hjelpe forståelsen av koblingene mellom bestemmelser og plankart, og gi informasjon om lokalt regelverk og praksis.*

*«Mal for reguleringsbestemmelser – del 1» er i hovedsak strukturert på samme måte som den nasjonale malen for reguleringsbestemmelser, og inneholder de bestemmelsene som det er mest vanlig å bruke i Asker. For en komplett oversikt over mulige underformål til hovedformål henvises det til kart- og planforskriften.*

*Ved utarbeiding av bestemmelser brukes malen som utgangspunkt, og aktuelle bestemmelser hentes evt. inn fra «Mal for* [*standardbestemmelser*](file:///C%3A/Users/geide/Downloads/standardbestemmelser-flere-formal-med-veiledning-25november-2021-v2.docx) *– del 2» (eget dokument i planpakken). Bestemmelser som er uaktuelle slettes, og veiledningsteksten i kursiv slettes. Det må alltid vurderes konkret i den enkelte plan hvilke bestemmelser som skal være med. Bestemmelser skal være entydige og lette å forstå, og bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven og andre lover skal ikke gjentas.*

*Informasjon om utarbeidelse av reguleringsplaner i Asker kommune finnes i Planpakken på kommunens web-sider.*

Asker kommune Vedtatt dato:

 Dato for siste mindre endring:

# Reguleringsplan for <navn på planen>

Reguleringsbestemmelser

<Detaljregulering/områderegulering>

Plan ID <xxxxxx>

Saksnummer <xxxxxx>

***Veiledning***

*I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksemplene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hoved overskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering. Unngå å omtale samme forhold flere steder.*

# 1. Planens hensikt

***Veiledning***

*Hensiktsbestemmelsen forteller hva som er intensjonene og formålet med reguleringsplanen. Bestemmelsen er viktig for forståelsen av planen. Det skal legges vekt på denne bestemmelsen ved senere planbehandlinger, planendringer og ved vurderinger i dispensasjonssøknader og i byggesaker. Innholdsmessig må derfor bestemmelsen ta stilling til forhold av betydning for oppfølging av planen (listen under er ikke uttømmende). Som regel vil hensikten omfatte flere ulike temaer. Der vern av landskap, kultur- og naturmiljø inngår i planen skal alltid hensiktsbestemmelsene omtale dette. Klima og natur bør omtales.*

1.1 Planen skal legge til rette for

- utvikling av … sentrum som ….

- utbygging av boliger/ skole/ forretning/ næring/ idrett etc. …

- fortetting med boliger ….

- Vern av naturområder/ kulturminner/ ...

1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan (levende byliv)

- god tilpasning til terreng og landskap

- tilpasning til områdets særpreg (som historiske linjer, skala kulturminner, spesielle forhold)

- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet

- bevaring/ restaurering av naturverdier/ grønnstruktur på land og i vann

- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ marin biologi/ friområder/ snarveier/ tilgang til strandsonen

- bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon

- bevaring av dyrket og dyrkbar jord samt skogsareal

- ivaretakelse/ utvikling av matjord til matproduksjon

- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet

- etablering av boliger tilrettelagt for sosiale boformer

- gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene

- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek

- etablering av møteplasser inne og ute med identitet og høy estetisk verdi/utførelse

- nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting

- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp

- åpen overvannshåndtering

- åpent fordrøyningsmagasin

- flomveier

- bekkeåpning

- trafikksikre løsninger

- gode gang- / sykkelveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til ….

- gode turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til …

- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet

- skal være allment tilgjengelig i henhold til avtale dokument xxx.

# 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

**Veiledning om fellesbestemmelser, 2.**

Det må vurderes konkret i den enkelte plan om det er hensiktsmessig med fellesbestemmelser for hele planområdet. Hvis det dreier seg om bestemmelser som bare gjelder noen formål, men ikke hele planområdet, se del 2 av standardbestemmelsene.

***Veiledning til bestemmelser om miljø, 2.1***

*Miljøbestemmelsene skal sikre at planforslaget bidrar til å løse miljø og klimautfordringene. Disse skal baseres på definerte miljømål beskrevet i* ***miljøprogrammet.*** *Utarbeidelse av Miljøprogram er et krav i plansaker i Asker kommune (gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene). Se mal for miljøprogram i planpakken. Følgende tema skal svares ut i miljøprogrammet: Arealbruk (ift. vern/bevaring av natur), Mobilitet (redusert transportbehov gjennom tilrettelegging for gange, sykling og kollektive transportløsninger og deleordninger (mobilitetsplan), Energi (energiforsyning, lavt energiforbruk, deling/utveksling, lokal produksjon), Materialer og ombruk (valg av materialer (massivtre, ombruk m.m.) og tiltak for å sikre enkel demontering og mulighet for gjenbruk ved riving), Massehåndtering (logistikk, massebalanse), Forurensning (støy, luft, grunn) og avfallshåndtering etc.*

*Det skal videre stilles krav om* ***miljøoppfølgingsplaner*** *(MOP) i byggesakens ulike faser for å sikre målenes gjennomføring (detaljering av tiltak og plassering av ansvar for gjennomføring).*

*Strekpunktene under er alternative bestemmelser, som benyttes avhengig av typen reguleringsplan (område- eller detaljregulering).*

* *Fjerde strekpunkt benyttes unntaksvis i detaljreguleringer der det ikke er laget miljøprogram».*

2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning nedfelt i miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram.

- Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger, jf. miljøprogram dokument nr. xxxxx.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument nr. xxxxx.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP), jf. miljøprogram dokument xxxx og pilotprosjekt som sikrer utprøving av nye løsninger for bærekraft.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsning med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, naturmiljø, biologisk mangfold, deleløsninger, fellesløsninger

karbonopptak og karbonlagring, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg og overvannshåndtering m.m.

- Til rammesøknad skal det leveres klimagassbudsjett.

- Ved søknad om ferdigattest skal det leveres klimagassregnskap.

***Veiledning til bestemmelser om overvann og flom 2.2-2.6***

*Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet / feltet. Løsningene skal være i tråd med overvannsutredningen gjort i plansaken og Asker kommunes til enhver tid gjeldende* [*Veileder for lokal overvannshåndtering*](https://www.asker.kommune.no/globalassets/vann-og-avlop/veiledninger/veileder-for-overvann-i-asker_2014_090822.pdf)*.*

2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

2.3 Flomvei gjennom området skal etableres/opprettholdes, jf. dokument ….

2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

2.5 Planområdet skal være bilfritt. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie og tilsvarende (…).

# 3. Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

***Veiledning***

*Eventuelle krav til innhold i detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering. (§12-7 nr. 11)*

Det er ikke adgang til å stille krav om ny detaljregulering i en detaljregulering.

## 3.1 Det skal utarbeides detaljregulering for feltene ….... Detaljreguleringen skal inkludere:

-Formål/bruk innenfor feltet, herunder ....

-Grad av utnytting

-Utearealer og lekearealer, interne veier, gater

-Byrom og nettverk av forbindelser for gående og syklende

-Bebyggelsens plassering, høyder, utforming, herunder farge og materialbruk

-Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

-Sammenhengende grønne korridorer

-Ny vegetasjon og styrking av naturmangfold

-Utforming av belysning og skilt

-Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier

-Behov for lokale nettstasjoner

-Renovasjonsløsning gjennom renovasjonsteknisk norm (RTP)

-Plassering av renovasjonsløsninger

-VA rammeplan

# 4. Bestemmelser til arealformål

## 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

###### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, x, etc.)

***Veiledning***

*Om hensiktsmessig, kan det gis fellesbestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg. Alternativt angis bestemmelsene under spesifikke arealformål.*

*Bestemmelsene kan eksempelvis omfatte:*

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B …

Bolig – blokkbebyggelse, felt B …

Fritidsbebyggelse - frittliggende, felt FR …

Sentrumsformål, felt S …

Barnehage, felt BHG …

Undervisning, felt U …

Campingplass, felt..

Steinbrudd og masseuttak, felt

Næringsbebyggelse, felt

Industri, felt I

Annen næring, felt

Idrettsanlegg, felt I

1. Området skal nyttes til < … > for …
2. Innenfor viste byggegrenser tillates …

Nærmiljøanlegg, felt ...

1. Innen viste byggegrenser tillates det oppført klubb-/driftshus med inntil … m² BRA.

Skytebane, felt ...

Vann- og avløpsanlegg, felt …

Vannforsyningsanlegg, felt …

Avløpsanlegg, felt …

Renovasjonsanlegg, felt …

Øvrige kommunaltekniske anlegg, felt …

Uteoppholdsareal, felt …

Lekeplass, felt …

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt …

a) Grad av utnytting fremgår av plankartet / av tabellen (*enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde*) (§ 12-7 nr. 1)

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og § 12- 7 nr.7):

* + Uteoppholdsareal og lekeplasser
	+ Krav til MUA *(medtas her hvis dette er løst helhetlig for alle bebyggelsesfelt i planområdet.).*
	+ Parkering og sykkelparkering
	+ Renovasjon
	+ VA anlegg div *(Iht. VA rammeplan)*
	+ Energianlegg

**Veiledning**

*MUA-løsningene skal minimum sikre krav i KPs arealdels bestemmelser og retningslinje. Se også kommunens side vedr.* [*Utomhusplan | Asker kommune*](https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/arkiv-plan-og-bygg/side-for-profesjonelle/regelverk/utomhusplan/)

*Parkering og sykkelparkering skal fastsettes / vurderes i hver enkelt plan med utgangspunkt i P-normen.*

*Formål Renovasjonsanlegg – Se* [*Asker kommunes renovasjonstekniske norm*](https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/renovasjonsteknisk-norm/)*.*

*Formål VA-anlegg. Bestemmelser til VA er prosjektspesifikk og må hentes i VA-rammeplan som utarbeides* [*iht. veileder*](https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/veileder--va-rammeplan/) *i Planpakken, som del av reguleringen).*

*Formål Energianlegg (trafo, m.m)*

c) Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av plan, jf. 12-7 nr. 12

* + Takplan
	+ Detaljert landskapsplan/utomhusplan i 1:200 (*basert på illustrasjonsplan i plansaken.*) Denne skal vise:
		- formålsgrenser, eiendoms-/parsellgrenser,
		- kotesetting av eksisterende og framtidig terreng, og kopling mot naboeiendom
		- bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti og møne/ gesims-høyder)
		- støttemurer (kotesatt) og trapper.
		- møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.)
		- vegetasjon og eksisterende trær som skal bevares (disse måles inn og sikres i anleggsperioden)
		- naturrestaurering
		- ny planlagt vegetasjon (sikre god overgang til omgivelsen)
		- garasjeplassering u/ terreng og adkomst til disse,
		- parkering / biloppstillingsplasser inklusiv HCP og sykkel/MC parkering
		- veier (kotesatt og med angivelse av stigningsforhold), gangstier og manøvreringsareal, evt.
		- oppstillingsplass for utrykningskjøretøy,
		- adkomst / avkjørsel og frisikt til tomt og boligfelt,
		- areal for snøopplag, overvannshåndtering (åpne fordrøyningsløsninger og flomveier) herunder inkludering av takflater
		- renovasjon, trafo, VA og annen infrastruktur.
		- VA-Rammeplan skal utarbeides til rammesøknad. Rammeplanen skal være i tråd med overordnet VA plan og overvannsutredningen til reguleringen.
		- Tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningssystem til forbruksvann og slokkevann må være sikret før rammetillatelse.
		- Anlegg og VA-installasjoner i under grunnen, herunder tunneler, skal beskyttes mot inngrep fra overflaten i form av graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan føre til skade (henssynssone bør vurderes).
		- Detaljert teknisk plan for omlegging eller endring av eksisterende VA-infrastruktur skal være godkjent av Vann og vannmiljø før byggetillatelse gis.

Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det skal benyttes varige materialer.

Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

* + Detaljert prosjektering av overvannshåndtering *(basert på overvannsutredning til plansaken)*
	+ Marksikringsplan *(basert på bl.a. utredning av naturmangfold, landskapsanalyse, hensynssoner etc.)*
	+ Faseplaner for utbygging i planområdet

###### 4.1.2 <Arealformål> (felt x, x, etc.)

###### *f. Eks energianlegg, VA anlegg, renovasjonsanlegg, barnehage, undervisning, lekeplass, div næringsformål, sentrumsformål, idrettsanlegg osv*

**Veiledning:**

*Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.*

*Se punkt for fellesbestemmelser foran, og plasser de ulike tema hensiktsmessig kun en gang. Bestemmelsen kan eksempelvis omfatte:*

a) Utforming (§12-7 nr. 1):

* Type bebyggelse
* Boligfordeling (f.eks. 20% under 50 m2, 20% over 80 m2 hvorav 50% med adkomst terreng)
* Grad av utnytting
* Plassering *(kan vises på plankart med juridiske linjer)*
* Byggehøyder *(kan vises på plankart med koteangivelse)*
* Takform og/eller møneretning
* Materialbruk
* Andre krav om utforming *(jf. Krav om estetisk redegjørelse)*

b) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§12-7 nr. 4, 5):

* Adkomst
* Tilgjengelighet
* Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

c) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

* Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse
* Tilgjengelighet
* Sosiale boformer. *(F.eks. tilgang til fellesareal av ulik type).*

d) Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

e) Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

f) Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

###### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan eksempelvis omfatte:

a) Utforming skal skje i henhold til …... Dato (§12-7 nr. 1)

* Krav til opparbeidingen

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4))

* Stigningsforhold, krav til type dekke

c) Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)

d) Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av plan, (§ 12-7 nr. 12)

e) Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

###### 4.2.2 <Arealformål>, (felt x, x, etc.) *- veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur osv.*

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

* Arealbruk

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

* Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

c) Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

* Krav til fartsdempende tiltak
* Parkeringsbestemmelser

d) Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

## 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

***Veiledning:***

Med grønnstruktur menes et sammenhengende vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byggeområder, for eksempel parker, friområder, turvei, vegetasjonsbelte langs elver og veier eller naturområde(natur for naturens egen del). Grønnstruktur kan være offentlig (hovedregel) eller privat. Dette defineres i bestemmelsene og på plankartet.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med oppføring av byggverk innenfor grønnstruktur, men i bestemmelsene kan det gis adgang til oppføring av mindre bygninger som fremmer allmennhetens bruk av området. I tilfelle bygninger tillates, er det viktig å ha med bestemmelser om funksjon, størrelse, høyder og utforming.

Der grønnstruktur er et viktig tema skal dette gjenspeiles i hensiktsbestemmelsen.

**4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, etc)**

***Veiledning:***

*Der det er flere grønnstrukturfelt innenfor planområdet, kan det være hensiktsmessig med fellesbestemmelser.*

*Det skal brukes underformål til grønnstruktur i reguleringsplaner. Hvilket underformål som benyttes bestemmes av graden av inngrep eller tilrettelegging.*

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

* Arealbruk
* Krav og vilkår til opparbeiding

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

c) Krav om landskapsplan og skjøtselsplan

**4.3.2 <Arealformål> (felt x, x, etc.) *- f.eks. naturområder, turdrag, friområder, parker m.fl.***

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

* Arealbruk

b) Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

c) Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

## 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

###### 4.4.1 Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt x, x, x, x, etc)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:

a) Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr 1)

* Arealbruk

b) Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)

c) Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)

d) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

* Beredskap og sikkerhet
* Miljøtiltak

###### 4.4.2 <Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

b) Arealbruk

c) Grad av utnytting

## 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

###### 4.5.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift områder, kan eksempelvis omfatte:

a) Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2)

b) Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

**4.5.2 <Arealformål> (felt x, x, etc)**

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

a) Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk og reindrift (§ 12-7 nr. 1)

b) Nydyrking (§ 12-7 nr. 1)

c) Bestemmelser om arealbruk, plassering, grad av utnytting og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNFR-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

## 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

###### 4.6.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for

**4.6.2 <Arealformål>, (felt x, x, etc.)**

###### *Veiledning*

*Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)*

*Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*

*For eksempel områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder med flere.*

## 4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

*Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål*

*Hvis det som skal reguleres/planlegges ikke passer inn i noen av kategoriene, er det dette formålet som må benyttes. Her kombineres angitte bebyggelse- og anleggsformål med andre angitte hovedformål. I tillegg kan alle formål kombineres, også på tvers av hovedformål, så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres.*

###### 4.7.1 Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.)

###### og/eller bestemmelser for

###### 4.7.2 <Arealformål>, felt x, x, etc.

# 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

***Veiledning***

*Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold. Dersom planen inneholder flere hensynsoner, lag bestemmelse for hver. De ulike hensynsoner skal stå i samme rekkefølge som oppgitt i kartforskriften.*

## 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

***Veiledning***

*Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare. Dersom planen inneholder flere sikring-, støy og faresoner lag en bestemmelse for hver og plasser dem i samme rekkefølge som de er oppgitt i veilederen til kartforskriften.*

*Ras, skred etc skal være avklart på siste plannivå. Faresoner skal identifiseres gjennom utredning. Konkrete sikringstiltak skal beskrives i bestemmelsene (f.eks. sikringsgjerde, for å etablere sikre forhold for bygg og opphold i faresonen).*

**Frisikt**

**Veiledning**

Frisiktsonen skal markeres over den del av arealformålet (byggeområdet) som skal klausuleres. Veimyndigheten kan med hjemmel i veiloven kreve fjerning eller nedskjæring av vegetasjon innen byggegrense for offentlig vei. Ved anlegg av avkjørsel fra offentlig vei vil avkjøringstillatelsen fastsette tekniske krav, herunder krav til frisikt. Behovet for særskilt regulering av frisiktsone vil normalt kun være til stede der opparbeiding/klausulering av frisikt skal være en del av gjennomføring av veianlegget, eller der etablering av frisikt for felles avkjørsel vil berøre eiendommer som ikke skal være brukere av den felles avkjørselen. Det bør vurderes om de fysiske tiltak i form av nedplanering av terreng og lignende i frisiktsonen medfører at sonen ikke lenger ville kunne benyttes som en naturlig del av tomten. Dersom dette er tilfelle bør arealet innlemmes i det som skal reguleres til vei, og særskilt regulering av frisiktsone er da unødvendig.

* Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

**Veiledning**

Brukes bare i veikryss, ved enkeltavkjørsler brukes bare avkjørselspil.

## 5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

***Veiledning***

*Nærmere angitte løsninger for infrastruktur. Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 4.*

## 5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

***Veiledning***

*Verneområder skal alltid vises som henssynssone i reguleringsplan. Bestemmelsene vil gjelde som tillegg til bestemmelsene for arealformålet, og det må i disse henvises til § om bevaring.*

1. **Hensyn landskap, felt H550\_ ...**

**Veiledning**

Bestemmelsene detaljeres etter behov, avhengig av hvilke elementer i det historiske landskapet som er særlig viktige å ta vare på, som for eksempel vegetasjon, steingjerder, åkerholmer eller andre elementer. Der det er gjennomført en landskapsanalyse, bør denne ligge til grunn for utforming av bestemmelsene.

* Høydedraget med vegetasjon skal bevares.
* Det kulturhistoriske landskapet med alle sine karakteristiske elementer som <steingjerder, murer, rydningsrøyser, dyrkningsterrasser, veier, steinsatte bekkefar, klopper og styvingstrær> skal ivaretas.
* Det skal ikke foretas kjøring, planering, graving eller fylling.
* Det tillates ikke terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.
* Innen området skal terreng og vegetasjon bevares.
* Oppføring og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.
* Det skal sikres en siktakse fra … til …
* Tekniske innretninger skal gis en diskré utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter.
1. **Bevaring naturmiljø, felt 560\_ ...**

**Veiledning**

Hensynssonen benyttes gjerne for å fastsette hensyn til naturtyper som trær, trerekker, alléer osv som ligger innenfor annet enn formål grønnstruktur, eller som strekker seg over flere formål eller felt. Områder som er vernet etter naturmangfoldloven sikres primært med arealformål grønnstruktur – naturområde.

Sonen med tilhørende bestemmelser gir hjemmel til å ta vare på naturtyper og annen verdifull natur.

Hensynssonen kan benyttes for å verne trær av særlig verdi, som gamle eiketrær. Hensynssonen kombineres da med juridisk punkt/symbol «tre som skal bevares» i plankartet og settes av minst så stor som treets krone.

Områder med dammer, bekker, elver og annet vassdrag skal vises som eget arealformål for å markere forekomsten og forhindre gjenfylling.

Dersom det skal tillates tynning av vegetasjon eller fokuseres på bevaring av større trær, må det i stedet for et generelt krav om bevaring konkretiseres krav eller unntak i bestemmelsene.

* Eksisterende <type tre, naturtype og arter> skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treets rotsone sikres med byggegjerde.
* Eksisterende store trær, med stammeomkrets over < …, 75 cm, 90 cm> målt 1 meter over terreng, skal bevares.
* Inngrep i terreng og vegetasjon, som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.
* Det skal utarbeides en skjøtselsplan.
* Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet/ naturtypen. Jfr. Skjøtselsplan.
1. **Bevaring kulturmiljø, felt H570\_ ...**

**Veiledning**

Der det er gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse, bør denne ligge til grunn for utforming av bestemmelsene til hensynssonen.

Hensynssonen i seg selv innebærer ikke et vern. Derfor må vernet sikres gjennom linjesymbol og bestemmelser. Bevaringsverdig bebyggelse skal markeres på plankartet med linjesymbol «bygg/ kulturminne som skal bevares».

Det er viktig at bestemmelsene er så presise og konkrete som mulig.

Det må presiseres i bestemmelsene om bygg tillates gjenoppbygget etter brann, dersom bygget ligger innenfor andre formål enn byggeområder.

Interiør og verneverdig hage- utomhusanlegg kan sikres gjennom bestemmelser.

* Bygninger/ anlegg/ konstruksjon som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet/ fjernet/ flyttet.
* Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
* Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
* Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares.
* Interiøret i deler av eksisterende bygning skal bevares, eller ved tiltak tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Aktuelle rom for vern er angitt på plantegninger dokument … Alle tiltak i rommene som medfører endring av originale bygningsdeler, fast innredning eller overflater er søknadspliktige. Ved søknad skal det vedlegges redegjørelse for alle eksisterende elementer og overflater i det aktuelle rommet, og hvilke endringer som omsøkes.
* Eksisterende <utomhus-/ hageanlegg/ gangveier/ terrasseringer/ trapper/ murer osv.> skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
1. **Særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur, felt H820\_ ...**
* Formålet med hensynssonen H820 er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Innenfor avgrensningen av hensynssonen legges det til rette for fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

## 5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

***Veiledning***

*Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak, er gjort.*

*Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov.*

## 5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

***Veiledning***

*Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)*

# 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

***Veiledning***

*Hensikten med bestemmelsesområder er å knytte konkrete bestemmelser til et definert område i plankartet. Her skal det gis nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold.*

## 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

6.1.1 Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

* + Innenfor bestemmelsesområde # ... skal det være et
	+ Innenfor bestemmelsesområde # ... kan det tillates
	+ Innenfor bestemmelsesområde # ... kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

**Veiledning**

Hovedregelen for å regulere underjordisk parkeringsanlegg er bruk av bestemmelsesområde. Dersom parkeringsanlegget skal være for flere eiendommer og etableres som egen eiendom, reguleres det med eget formål i vertikalnivå 1.

# 7. Rekkefølgebestemmelser

**Veiledning**

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitelet (§ 12-7 nr. 10)

Rekkefølgebestemmelsene omhandler f.eks. opparbeidelse av teknisk infrastruktur ut over det som kreves i plan- og bygningslovens § 18-1. Rekkefølgebestemmelsene kan danne grunnlag for bruk av utbyggingsavtale. Rekkefølgebestemmelser knyttet til faser i gjennomføringen skal ikke brukes generelt, bare hvis det er helt spesielle behov for å sikre noe. I rekkefølgebestemmelsene kan det spesifiseres når det aktuelle temaet skal være økonomisk sikret (f.eks. før rammetillatelse gis), og når det skal være ferdig opparbeidet (f.eks. før bygning/tiltak tas i bruk).

## 7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

## 7.2 Før tillatelse til riving (felt xxx)

## 7.3 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

* Skal utomhusplan være godkjent av kommunen.
* Skal tekniske planer (veier, VA inklusiv overvannshåndtering etc.) være godkjent av kommunen.
* Skal miljøoppfølgingsplan (MOP) med utgangspunkt i planens miljøprogram med definerte miljømål være godkjent av kommunen.
* Skal det leveres Klimagassbudsjett iht. prinsippene i NS 3720
* Skal tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet være dokumentert
* Skal sammenhengende flomvei være etablert eller sikret fram til, gjennom og ut av planområdet, jf. dokument ….
* Skal … være ferdigstilt
* Skal skjøtselsplan være godkjent av Kommunen.

## 7.4 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

* Skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdigstilt og godkjent av kommunen i henhold til …
* Skal ras- og fallsikringstiltak være ferdigstilt.
* Skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje iht. oppdatert kunnskap og under fagkyndig ledelse.
* Skal oppdatert MOP være godkjent av kommunen

## 7.5 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

* Før bebyggelse/tiltak på felt … tas i bruk skal atkomstvei felt ..., … og … være ferdigstilt.
* Før boligene på felt … tas i bruk skal friområde turvei, felt …, være ferdigstilt.
* Før bygning på felt … tas i bruk skal gang/sykkelvei felt … være ferdigstilt.
* Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.
* Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
* Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være ferdigstilt.
* Før bebyggelse på felt … tas i bruk skal flomvei være ferdigstilt, jf. dokument ….
* Før boligene på felt … tas i bruk skal renovasjonsløsning være godkjent av Asker Kommune.

## 7.6 Før ferdigattest gis (felt xx)

* Skal klimagassregnskap være levert. I den forbindelse skal det redegjøres for måloppnåelse iht. miljøprogram og klimagassbudsjett.

## 7.7 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

***Veiledning***

*Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge*

## 7.8 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

***Veiledning***

*Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer.*

# Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

**Veiledning**

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, listes opp her, med navn, dato og eventuelt rapportnummer. Vanligvis gjelder dette illustrasjonsplan, miljøprogram, designmal/kvalitetsprogram, VA-rammeplan m/ overvannsutredning, skjøtselsplan og kan også gjelde andre dokumenter.

Kommunens saksbehandler fyller ut DokID.

Dokument « … » DokID xxxx

Dokument « … » DokID

Dokument DokID

Dokument DokID