Revidert 04.06.2021

**Bestemmelser som kan være aktuelle å benytte under flere arealformål**

Kobling mellom arealformål og hensynssone

Hele/ Deler av feltet er regulert til hensynssone <type hensynssone + nr.>, jf. §..

Gjennomføring

§ Innen område … skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

Hovedgrep

§ Bebyggelsens plassering/ volumoppbygging/ fasadeinndeling … skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner/ illustrasjonsplan, dokument …

§ Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes <rekke/ kvartal/tun …>

Grad av utnytting

§ Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = ... m2.

§ Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = ... %.

§ Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = … m2.

§ Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = ... %.

§ Det tillates innredet … (formål) med inntil BRA = … m2.

§ Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting innenfor felt ...

§ Parkeringsareal under terreng, inntil kote .., skal ikke medregnes i BRA.

§ Parkeringsareal på terreng kommer i tillegg til tillatt maksimal grad av utnytting.

§ Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

§ Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

§ I rom som strekker seg over flere plan (”glassgård”) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mesaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

§ Det tillates mesanin i maks XX % av førsteetasjens gulvflate.

§ Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

§ Området tillates ikke bebygget.

§ Eksisterende bygg er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

§ Ytterligere utbygging tillates ikke.

§ Innen viste byggegrenser tillates oppført ny bebyggelse med inntil BRA = ...m².

§ Minimum xxx m² BRA i første etasje skal tilrettelegges for ….

Høyde

§ Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis … m og ... m målt fra ferdig planert terrengs/ eksisterende terreng/ gatenivå/kote..

§ Gesims- og mønehøyde skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige henholdsvis … og … m, eller … m på huset nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng/ eksisterende terreng/ gatenivå/ kote..

§ Høyde på ferdig planert terreng skal ikke overstige kote ...

§ Minst xxx av første etasje skal ha innvendig minimumshøyde på x meter.

Utforming og plassering (også belysning og skilt)

§ Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.

§ Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

§ Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot …

§ Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være i tråd med prinsippene i illustrasjoner, dokument …

§ Hver boenhet skal ha privat uteareal på balkong/bakken/ terrasse/ takterrasse på minimum <6 m2>.

§ Balkonger kan krage ut inntil … m over byggegrense

§ Støyskjerm fra vei og bane tillates oppført i eiendomsgrensen.

§ Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom ... og … grader.

§ Bebyggelsen skal ha saltak hvor møneretning samsvarer med bygningens lengderetning.

§ Takarker og takoppløft tillates ikke.

§ Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur.

§ Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur.

§ Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates takoppbygg for trapp og heis på inntil ... % av underliggende takflate. Over maksimal høyde kan det oppføres <solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse>.

§ Det tillates ikke takoppbygg på de øverste takene innenfor hvert felt.

§ Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

§ Bebyggelse skal ha minimum … % grønne tak.

§ En ark eller ett takopplett kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims. Bredde skal være maks. …. m.

§ Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrep unngås.

§ Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

§ Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området.

§ Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon <dokument …>. Utformingen skal bidra til å <f.eks. redusere høydevirkningen av bygningsvolumene>.

§ Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være … fortrinnsvis …

§ Fasadene skal være transparente i første/ andre etasje.

§ Fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med <farge>.

§ Hovedfarge skal være <naturfarge>.

§ Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ Trafo skal integreres i bygningsmassen.

§ Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet

§ Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet

§ Belysning og skilt skal utformes < ... >.

§ Publikumsrettede funksjoner skal plasseres i første etasje.

§ Hvert bygg skal ha ett hovedmateriale. Bygningene skal bidra til variasjon gjennom ulik materialbruk, fasadeoppdeling, relieffvirkning og farger.

§ Materialer og detaljer skal ha høy arkitektonisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.

§ Mindre virksomheter som småskala produksjon, verksted, kulturtilbud og gründervirksomhet skal tilrettelegges om en del av funksjonsblandingen i første etasje.

§ Første etasje skal utformes med utstrakt bruk av glass for å gi innsyn til virksomhetene på innsiden.

§ Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektonisk uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ Solceller tillates på takflatene.

§ Det skal være sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

§ Bebyggelsen skal ha hovedinngang fra <gate/ vei>, med gjennomgang til felles uteareal felt ...

Blå og grønn struktur

§ Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum …

§ Vegetasjonen skal være stedegen og styrke naturmangfoldet.

§ Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter.

Minste uteoppholdareal (MUA) for boliger

§ Det skal avsettes ... m2 MUA per 100 m2 BRA.

§ Minimum ... % av MUA skal være fellesareal.

§ For hver boenhet skal det være minimum … m² uteoppholdsareal (MUA) til privat og/eller felles bruk (spesifiseres). Herav skal … m² pr. boenhet avsettes til felles lek og samles i lekeområder på minimum … m².

§ Minimum ... % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/ terreng.

§ … m² pr. boenhet skal avsettes til lek, være på bakkeplan eller lokk i nivå gate/ terreng, og fordeles slik:

Småbarnslekeplasser: .. m2 per boenhet

Nærlekeplass/ kvartalslekeplass: .. m2 per boenhet

§ Privat uteareal: Hver boenhet i nybygg skal ha egen balkong eller terrasse.

§ Felles uteareal: Inntil ... % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom.

§ Felles lekeareal: Skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan.

§ Minimum ... % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

§ Minimum ... % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal … m² per boenhet avsettes til lek.

§ Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument

§ Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner.

§ Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.

§ Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.

§ Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80/100 cm med et jordvolum minimum 10 m3 per tre.

§ Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

§ Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

§ Takterrasse/takhage skal være utformet med særlig vekt på barns bruk, og ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.

§ Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensning og trafikkfare.

§ Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

§ Utearealer i soner med redusert luftkvalitet plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.

§ Uteareal på underjordisk konstruksjon/ takterrasse skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet

Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet

Trær: 100/80 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m3 per tre

Utomhusplan

§ Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene ... og ... og godkjennes ved første rammetillatelse.

§ Utomhusplan skal utarbeides for feltet (feltene) og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal vise:

* Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
* Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder nærmiljøpark og de ulike lekeplassene.
* Nytt og eksisterende terreng.
* Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
* Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
* Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
* Håndtering av overvann og flomveier
* Parkering for sykkel og bil
* Renovasjonsløsning
* Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
* Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
* Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
* Interne veier med snumuligheter
* Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
* Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
* Materialbruk
* Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
* Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

Fellesarealer i bebyggelsen

§ Fellesarealer skal ligge på bakkeplan.

§ Fellesarealene skal inneholde aktiviteter for alle aldersgrupper og ulike årstider, med mulighet for opphold, lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Utforming i utearealer

§ Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.

§ Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

§ Det skal tilrettelegges for felles aktiviteter innen planområdet; <felleskjøkken, dyrkingsareal/ kjøkkenhage, sykkelvedlikehold, sykkel- og bilpool>.

Dokumentasjon kulturminner

§ Med søknad om igangsettingstillatelse skal <nyere tids kulturminner/ anlegg/ krigsminner under bakken> dokumenteres fagmessig ved oppmåling, foto og beskrivelse, i samråd med kulturminnemyndigheten.

Teknisk infrastruktur

§ Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ Bruk av geovarme som betinger dype fjernvarmebrønner må avklares med <Statens vegvesen> (sett inn riktig myndighet).

§ Felt.. er detaljert avklart i reguleringsplan.

§ Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Støy

§ Feltet/ området skal være et «stille område». Støynivå skal ikke overstige Lden = 50 dB.

§ Støynivå på uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden = 55 dB fra veitrafikk og Lden = 58 dB fra skinnegående trafikk.

§ Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 65 dB fra veitrafikk og Lden 68 dB fra skinnegående trafikk.

§ Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB fra veitrafikk og Lden 73 dB fra skinnegående trafikk.

§ Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 65 dB fra veitrafikk.

§ Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

* Alle boenheter har en stille side.
* Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
* Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Parkering for sykkel og bil

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

§ Det skal etableres … parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ Det skal etableres <maksimalt> … parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA.

§ Det skal tilrettelegges for sykkel-/bildelingsordning. Delingsplassene skal være på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med … % dersom det etableres delingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.

§ Minimum ... % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan/ gateplan, under tak og i nærheten av inngang. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstand til bilparkering.

§ Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogn.

§ Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering for den enkelte boenhet skal være kortere enn avstand til bilparkering.

§ Det skal etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel med tilgang til vann- og strøm.

§ Sykkelparkering i parkeringskjeller skal sikres atkomst via rampe/ heis dimensjonert for lastesykler.

§ Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp.

§ Inntil … besøksplasser tillates anlagt på terreng.

§ Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ Minst <10> % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Det tillates inntil … biloppstillingsplasser på terreng for besøkende.

§ Parkeringsplassene skal brukes i fellesskap av … og …

§ Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Formål*** | ***Antall bilplasser per 100 m2 BRA*** | ***Antall sykkelplasser per 100 m2 BRA*** |
| Bolig - <underformål> |  |  |
| Forretning |  |  |
| Kontor |  |  |
| Undervisning |  |  |
| Barnehage |  |  |
|  |  |  |

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

\*De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

Renovasjon

§ Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen.

§ Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

§ Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere og plasseres i henhold til illustrasjonsplanen dokument …

§ Renovasjonsløsning skal være enkeltbeholdere plassert <samlet/ per husstand>.

§ Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.

Avkjørsler

§ Ved utbygging på eiendommen skal avkjørsel omlegges som vist på planen.

Eiendomsforhold

§ Området skal være felles for gnr. … bnr. … og eiendommer fradelt fra disse (felt kan brukes hvis gnr./bnr. ikke er opprettet).

Anleggsfasen

§ Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

§ I anleggsfasen skal trær/ vegetasjon/ terreng som skal bevares, jf. § ..., sikres med fysisk beskyttelse.

§ Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk.