Revidert 25.11.2021

Mal for reguleringsbestemmelser

Mal for reguleringsbestemmelser og [*standardbestemmelser*](standardbestemmelser-flere-formal-med-veiledning-25november-2021-v2.docx) er hjelpemidler til å utarbeide og kvalitetssikre reguleringsbestemmelser i Bærum kommune.

Kommunen ønsker at malen og standardbestemmelsene 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 er juridisk kvalitetssikret.

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

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

Mal for reguleringsbestemmelser er strukturert på samme måte som den nasjonale malen for reguleringsbestemmelser, og inneholder de bestemmelsene som det er mest vanlig å bruke i Bærum. Standardbestemmelsene er bestemmelser som er aktuelle å benytte under flere formål.

Ved utarbeiding av bestemmelser brukes malen som utgangspunkt, og aktuelle bestemmelser hentes inn fra standardbestemmelsene. Bestemmelser som er uaktuelle slettes, og veiledningsteksten slettes. Det må alltid vurderes konkret i den enkelte plan hvilke bestemmelser som skal være med.

All informasjon om behandling av reguleringsplaner i Bærum kommune finnes i [*Planprosessen fra A til Å*](https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/plan/planprosessen-fra-a-til-a2/2.-oppstart-av-planarbeidplaninitiativ-pbl.--12-8/).

**Reguleringsplan for**

Reguleringsbestemmelser

reguleringsplaner

PlanID:

Saksnummer:

Dokument:

**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. Som regel vil hensikten omfatte flere ulike temaer. Der vern av landskap, kultur- og naturmiljø inngår i planen skal alltid hensiktsbestemmelsene omtale dette.

* 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. Planen skal sikre/ legge vekt på:
	+ utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
	+ god tilpasning til terreng og landskap
	+ tilpasset områdets særpreg <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 dyrka og dyrkbar jord samt skogsareal
	+ ivaretakelse/ utvikling av matjord til matproduksjon
	+ ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
	+ gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene
	+ etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek
	+ 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

**Fellesbestemmelser for hele planområdet**

**Veiledning**

Det må vurderes konkret i den enkelte plan om det er hensiktsmessig med fellesbestemmelser for hele planområdet.

* 1. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
	+ Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger, jf. miljøprogram dokument *xxx.*
	+ Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument xxx.
	+ Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument xxx, og pilotprosjekt som sikrer utprøving av nye løsninger for bærekraft.
	+ Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

**Veiledning til miljøprogram og miljøoppfølgingsplan**

Bærum kommune forventer miljøprogram i alle reguleringsplansaker, med spesifikke miljømål for den konkrete planen. Mal for miljøprogram finnes på kommunens hjemmeside under Planprosessen fra a-å. Miljøprogrammet skal følges opp videre, ved eventuelle detaljreguleringer ved at løsningene skal konkretiseres og ved rammesøknad ved at miljøoppfølgingsplan er utarbeidet.

Miljøoppfølgingsplan er en del av dokumentasjonen til rammesøknad.

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

* + Første strekpunkt er bestemmelsen som benyttes i områdereguleringer der det foreligger miljøprogram og det kreves detaljregulering.
	+ Andre strekpunkt benyttes i detalj- eller områdereguleringer der det er laget miljøprogram.
	+ Tredje strekpunkt benyttes unntaksvis i detaljreguleringer der det ikke er laget miljøprogram.
	1. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
	2. Flomvei gjennom området skal etableres/opprettholdes, jf. illustrasjon dokument …
	3. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
	4. Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

**Veiledning til bestemmelser om overvann og flom**

Overvann skal i prinsippet alltid håndteres lokalt. I bestemmelsene fastsettes hva som menes med «lokalt» ved å si om det er innenfor planområdet eller enkelte felt.

Enten kan bestemmelsen ha med fordrøyes og infiltreres eller bare fordrøyes, avhengig av hvilken løsning man har kommet fram til i samarbeid med forslagsstiller og VA. Hvis det kun blir valgt fordrøyes i bestemmelsene innebærer dette at det må være i orden med påslipp til overvannsnett, eller at overvannet renner ut over planområdet.

Overordnet VAO (vann, avløp, overvann med flomveier) skal utarbeides som en del av planforslaget i forbindelse med regulering. Rammeplan for VAO skal utarbeides til rammesøknad.

* 1. Planområdet skal være bilfritt. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie og tilsvarende < … >.

**Krav om detaljregulering**

**Veiledning**

Kravet settes i områdereguleringer der det er hensiktsmessig med mer detaljert planavklaring før byggesak, jf. pbl. § 12-7 nr. 11. Kravet kan settes for enkelte felter, for større deler eller hele planen.

Ved områderegulering viser plankartet byggegrenser for feltet, eventuelt også utnyttelse og høyder, og om gjennomføring av planen forutsetter behandling av detaljregulering.

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

* 1. Det skal utarbeides detaljregulering for feltene ……. Detaljreguleringen skal konkretisere:
	+ 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 og utforming, herunder farge og materialbruk
	+ Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.
	+ Sammenheng i grønnstruktur/ grønne korridorer.
	+ Ny vegetasjon og styrking av naturmangfold.
	+ Utforming av belysning og skilt.
	+ Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier.
	+ Behov for og lokalisering av nettstasjoner.

**Bestemmelser til arealformål**

**Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

1. **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt < … >**

**Veiledning**

For planer med flere felt med samme arealformål/ hensynssone vil det være naturlig å samle bestemmelser som skal gjelde for alle feltene, eller en del av feltene, i fellesbestemmelser. Da slipper man gjentakelser, og vil kunne få bedre oversikt. Det bør unngås for mange nivåer av fellesbestemmelser. Hva som blir mest hensiktsmessig må vurderes i den enkelte plan.

1. **Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B …**
	1. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis … og … m² netto.
2. **Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt B...**

1. **Bolig – blokkbebyggelse, felt B …**
	1. Det tillates inntil ... boenheter innenfor felt..
	2. Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltet, fra …. m² BRA til … m² BRA.
	3. Minst ... % av leilighetene skal være … roms.
	4. Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 m2 og 50 m2.

**Veiledning**

Gjelder mer enn 25 boenheter (jf. kommunal politikk for rimelige boliger, KST-vedtak sak 074/17 21.6.2017).

* 1. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
	2. Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
	3. Alle boenheter skal være gjennomgående.
	4. Svalgangsløsninger og midtkorridor tillates ikke.
	5. Det skal innpasses … <antall> (offentlige) omsorgsboliger innenfor feltet.

**Veiledning**

Det avklares i oppstartsmøte om kommunen har behov for omsorgsboliger innenfor planområdet, og i så fall antall.

1. **Fritidsbebyggelse, felt FR …**
2. **Fritidsbebyggelse - frittliggende, felt FR …**
	1. Innen rammen av fastsatt grad av utnytting tillates det på hver eiendom oppført uthus/anneks på inntil … m² BRA.
3. **Kolonihage, felt KO …**

1. **Sentrumsformål, felt S …**

**Veiledning**

Formålet brukes i områdereguleringer der det er krav om detaljregulering slik at formålet spesifiseres nærmere i detaljprosessen.

* 1. På gateplan er det bare tillatt med detaljhandel og bevertning.
	2. Hver atkomst til detaljhandel og bevertning skal være direkte fra <navn på gate>.
1. **Kjøpesenter, felt KJ …**
2. **Forretninger, felt F**
3. **Barnehage, felt BHG …**
	1. Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er <28> m².
	2. <Kvalitetskrav til uteoppholdsareal>

Veiledning: Hent inn aktuelle paragrafer fra standardbestemmelsene under overskriften «kvalitetskrav til uteoppholdsareal».

* 1. Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
	2. Det skal etableres <0,1 – 0,25> parkeringsplass per barn.
	3. Det skal etableres <0,05-0,1> sykkelparkeringsplass per barn.
	4. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogner og minst ... % skal være under tak.

1. **Undervisning, felt U …**
	1. Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er … m².
	2. <Kvalitetskrav til uteoppholdsareal>

Veiledning: Hent inn aktuelle paragrafer fra standardbestemmelsene under overskriften «kvalitetskrav til uteoppholdsareal».

* 1. Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
	2. Det skal etableres <0,2-0,6> parkeringsplass per årsverk.
	3. Det skal etableres <5-10> sykkelparkeringsplass per årsverk og minst ... % skal være under tak.
1. **Institusjon, felt I...**
2. **Kirke/ annen religionsutøvelse, felt**

1. **Forsamlingslokale, felt**
	1.
2. **Administrasjon, felt**
	1.
3. **Annen tjenesteyting, felt**

1. **Fritids- og turistformål, felt**

1. **Utleiehytter, felt..**

1. **Fornøyelsespark, felt..**
2. **Campingplass, felt..**
3. **Leirplass, felt..**
4. **Råstoffutvinning, felt..**
5. **Steinbrudd og masseuttak, felt**

**Veiledning**

Et felt for steinbrudd og masseuttak kan i tillegg omfattes av hensynssone med bestemmelser om at f.eks. flatehogst eller terrenginngrep ikke er tillatt.

* 1. Innen felt ... kan det oppføres bygninger og anlegg som er nødvendig for drift av steinbruddet.
	2. Innen felt ... skal steinbruddet drives i terrasser (paller) med minimumsbredde ... meter og maksimal høyde ... meter. Etter hvert som bruddet drives frem, skal de avsluttede paller tilføres løsmasser og tilplantes.
1. **Næringsbebyggelse, felt**
	1.
2. **Kontor, felt K ...**
3. **Hotell/ overnatting, felt**
4. **Bevertning, felt**
5. **Industri, felt I**

***Veiledning***

*Dersom noen type f.eks. industrivirksomhet skal forbys, må det konkretiseres i bestemmelse.*

* 1. I området tillates ikke < ... >
1. **Lager, felt L**
2. **Bensinstasjon/veiserviceanlegg, felt …**
3. **Annen næring, felt ...**
4. **Idrettsanlegg, felt I**
	1. Området skal nyttes til < … > for …
	2. Innenfor viste byggegrenser tillates …
5. **Skianlegg, felt …**
6. **Skiløypetrasé, felt …**
7. **Idrettsstadion, felt I**
8. **Nærmiljøanlegg, felt ...**
	1. Innen viste byggegrenser tillates det oppført klubb-/driftshus med inntil … m² BRA.
9. **Golfbane felt G**

**Veiledning**

Det må alltid komme frem av bestemmelsene om jordloven skal gjelde slik at arealene kan kreves tilbakeført til landbruk.

* 1. Området for golfbane er midlertidig omdisponert etter jordloven, og kan kreves tilbakeført av landbruksmyndigheten.
	2. Innen felt …. tillates oppført klubb-/driftshus med inntil … m² BRA innen viste byggegrenser.
	3. Innen felt …. skal det anlegges …… parkeringsplasser som skal ferdigstilles samtidig med golfbaneanlegget.
	4. Innen felt …. tillates etablert anlegg samt inngrep i terreng og vegetasjon som er nødvendig for områdets bruk som golfbane. Utomhusplan skal godkjennes ved igangsettingstillatelse.
	5. Innen felt …. skal kulturlandskapet bevares. Det kan tillates mindre terrenginngrep knyttet til utslag for golfhull og stier i forbindelse med golfbanen.
1. **Motorsportanlegg, felt ...**
2. **Skytebane, felt ...**

1. **Andre idrettsanlegg, felt ...**

1. **Godsterminal, felt ...**

1. **Godslager, felt ...**
2. **Energianlegg, felt …**
	1. Ny nettstasjon skal etableres innenfor feltet.
	2. Nettstasjonen skal utformes som del av det arkitektoniske uttrykket for området.
	3. Bygget skal integreres i en urban bystruktur og harmonere med områdets arkitektur. Det skal utformes med variasjon i fasadeløp, eksempelvis gjennom fasadesprang, materialbruk og relieffvirkning.
3. **Fjernvarmeanlegg, felt ...**
4. **Vindkraftanlegg, felt …**
5. **Vann- og avløpsanlegg, felt …**
6. **Vannforsyningsanlegg, felt …**
7. **Avløpsanlegg, felt …**
8. **Renovasjonsanlegg, felt …**
9. **Øvrige kommunaltekniske anlegg, felt …**
10. **Telekommunikasjonsanlegg, felt …**
11. **Annen særskilt bebyggelse og anlegg, felt …**
12. **Uteoppholdsareal, felt …**
	1. Feltet skal være felles for felt < … >.
	2. Uteoppholdsarealet skal kunne brukes av alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
	3. <Kvalitetskrav til uteoppholdsareal>

Veiledning: Hent inn aktuelle paragrafer fra standardbestemmelsene under overskriften «kvalitetskrav til uteoppholdsareal».

* 1. Det tillates innretninger for renovasjon, overdekket sykkelparkering og andre nødvendige serviceinstallasjoner.
1. **Lekeplass, felt …**
	1. Feltet skal være felles for felt < … >
	2. Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er forenlig med områdets bruk.
	3. Lekeplassen skal utformes for < ... > og utformes slik at den kan brukes til alle årstider.
	4. <Kvalitetskrav til uteoppholdsareal>

Veiledning: Hent inn aktuelle paragrafer fra standardbestemmelsene under overskriften «kvalitetskrav til uteoppholdsareal».

1. **Gårdsplass, felt …**

1. **Parsellhage, felt …**
2. **Annet uteoppholdsareal, felt …**

1. **Grav- og urnelund, felt …**
2. **Krematorium, felt …**
3. **Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund, felt …**
4. **Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt …**
5. **Bolig/forretning, felt …**
6. **Bolig/forretning/kontor, felt …**
7. **Bolig/tjenesteyting, felt …**
8. **Bolig/kontor, felt …**
9. **Forretning/kontor, felt …**
10. **Forretning/kontor/industri, felt …**
11. **Forretning/industri, felt …**
12. **Forretning/kontor/tjenesteyting, felt …**
13. **Forretning/tjenesteyting, felt …**
14. **Kontor/industri, felt …**
15. **Kontor/tjenesteyting, felt …**
16. **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt**
	1. Detaljreguleringen skal fastlegge fordeling og plassering av de enkelte formål.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene …**
2. **Veg, felt oV <eller fV>**
	1. Atkomstvei skal være felles for felt..
	2. Området skal benyttes som kjøreatkomst til gnr. … bnr. …, og som driftsvei for tilstøtende landbruks­eiendommer.
	3. Veien skal følge eksisterende terreng og innordne seg dette.
3. **Kjøreveg, felt oKV <eller fKV>**
	1. Kjøreveg skal tilpasses terreng.
	2. Kjøreveg skal utformes som gate med …
4. **Fortau, felt oFo …**
5. **Torg, felt oT**
6. **Gatetun, felt**
	1. Felt ... skal være felles for felt < … >.
	2. Innenfor feltet tillates <felles oppholdsareal, varelevering, kjøreareal, gjesteparkeringsplasser osv. >.
7. **Gang- /sykkelveg, felt oGS**
8. **Gangveg/gangareal, felt …**

**Sykkelveg/-felt, felt …**

1. **Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt …**
	1. Området omfatter nødvendig vedlikeholdsareal som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, snølagring, tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre trafikksikre løsninger for gang- og sykkelvei.
2. **Annen veggrunn – grøntareal, felt …**
3. **Trasé for jernbane, felt …**
4. **Trasé for sporvei/forstadsbane, felt …**
	1. Det skal legges særlig vekt på tilpasning til omgivelsene.
5. **Trasé for taubane, felt ...**
6. **Stasjons-/terminalbygg, felt ...**
7. **Holdeplass/plattform, felt ...**
8. **Leskur/plattformtak, felt …**
9. **Tekniske bygg/konstruksjoner, felt …**
10. **Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt …**
11. **Annen banegrunn - grøntareal, felt …**
12. **Lufthavn, felt …**
13. **Lufthavn landings-/taxebane, felt …**
14. **Lufthavn - terminalbygg, felt …**
15. **Lufthavn – hangarer/ administrasjonsbygg, felt ...**
16. **Landingsplass for helikopter o.a., felt …**
17. **Havn, felt …**
18. **Kai, felt …**
19. **Havneterminaler, felt …**
20. **Havnelager, felt ...**
21. **Hovednett for sykkel, felt …**
22. **Kollektivnett, felt …**
23. **Trasé for nærmere angitt kollektivtransport, felt ...**
24. **Kollektivknutepunkt, felt ...**
25. **Kollektivanlegg, felt …**
26. **Parkeringsplasser, felt …**
	1. I tilknytning til hvert P-felt skal det etableres vegetasjonsfelt.
27. **Parkeringshus-/anlegg, felt …**

1. **Trasé for teknisk infrastruktur, felt …**
2. **Energinett, felt …**
	1.
3. **Fjernvarmenett, felt …**
4. **Vann- og avløpsnett, felt …**

1. **Vannforsyningsnett, felt …**
2. **Avløpsnett, felt …**
3. **Overvannsnett, felt ...**
4. **Avfallssug, felt …**
5. **Telekommunikasjonsnett, felt …**
6. **Andre teknisk infrastrukturtraséer, felt ...**

1. **Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer, felt …**
2. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer, felt …**
3. **Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål, felt …**
4. **Veg i bru/kulvert/tunnel, felt …**
5. **Jernbane i bru/kulvert/tunnel, felt …**
	1.

1. **Forstadsbane i bru/kulvert/tunnel, felt …**

**Grønnstruktur (pbl. § 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. 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.

1. **Fellesbestemmelser for grønnstruktur, feltene …**

**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.

* 1. Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.
	2. Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.
	3. Det tillates ikke belysning.
	4. Det tillates ikke midlertidige tiltak.
	5. Det tillates ikke infrastruktur som kabler, VA-ledninger, trafoer og lignende.
1. **Naturområde, felt N**

**Veiledning**

Dette arealformålet brukes der det ikke tillates inngrep. Områder som er vernet etter naturmangfoldloven sikres primært med formål «naturområde», unntaksvis med hensynssone, se veiledning hensynssone.

* 1. Innen området skal naturmangfold ivaretas.
	2. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturtypen/ naturmangfoldet/ <arter>.
	3. Det kan tillates tursti innenfor området, med grusdekke og bredde inntil ... meter.
	4. Bekken skal gjenåpnes. Utformingen av sidearealene skal være stedstilpasset. Det kan tillates enkle klopper, murer og andre elementer.
	5. Ved bekkeåpning skal naturlige kantsoner etableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt.
	6. Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.
1. **Turdrag, felt T**

**Veiledning**

Brukes i enkelte områdereguleringer.

1. **Turvei, felt oT**

**Veiledning**

Som hovedregel skal turveier være gruset. Bredde er aktuelt å angi hvis den skal være større enn vanlig bredde på 2 meter.

* 1. Turvei skal tilpasses terreng.
	2. Turvei skal ha enkel standard med grusdekke og bredde inntil … meter.
	3. Det tillates ikke belysning.
	4. Motorisert ferdsel på turveiene tillates ikke, utenom til drift.
	5. Turvei skal ikke vinterbrøytes.
1. **Friområde, felt oF..**

**Veiledning**

Dette arealformålet brukes der det bare tillates begrenset opparbeiding, for eksempel opparbeidet stier og utsiktsplasser, benker og bord. Formål friområde skal alltid være offentlig.

* 1. Det kan tillates <en> tursti innenfor området, med grusdekke og bredde inntil ... meter.
	2. Det tillates ikke belysning.
	3. Bekken skal gjenåpnes. Utformingen av sidearealene skal være stedstilpasset. Det kan tillates enkle klopper, murer og andre elementer.
	4. Ved bekkeåpning skal naturlige kantsoner etableres med stedegen vegetasjon.
	5. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friområde.
	6. I området kan det tillates oppført bygning for toalett med <størrelse, utforming>.
	7. Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.
	8. Det tillates ikke belysning innenfor området.
1. **Badeplass/-område, felt …**
	1. Naturstranden skal bevares.
	2. Det tillates én badebrygge i form av frittliggende flytebrygge innen området.
2. **Park, felt oP**

**Veiledning**

Dette arealformålet brukes der det kan tillates stor grad av opparbeiding.

* 1. Området skal beplantes med stedegen vegetasjon, deriblant nyttevekster, i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold.
	2. Store trær skal bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over <75, 90 cm> målt 1 meter over terreng.
	3. Det skal plantes minimum xx nye trær innenfor området som kan vokse seg store.
	4. Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av robuste, holdbare materialer.
	5. Området skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
	6. Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet.
	7. Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen. Arealets fall i terrenget skal utnyttes for å etablere en avtrappet åpen overvannsløsning.
1. **Vegetasjonsskjerm, felt ...**
	1. Det kan tillates turvei gjennom området.
	2. Vegetasjonen skal dempe virkningen av tilstøtende byggeområder.
2. **Kombinerte grønnstrukturformål, felt ...**
3. **Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, felt …**

**Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)**

1. **Forsvaret, felt …**

**Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 12-5 nr. 5)**

**Veiledning**

Bruken av områdene er underlagt jord- og skoglovens bestemmelser.

1. **Fellesbestemmelser for …, feltene …**
2. **Jordbruk, felt …**
3. **Skogbruk, felt …**
4. **Seterområde, felt …**
5. **Gartneri, felt ...**

**Veiledning**

Formålet omfatter gartnerier i landbruksområder der jordloven fortsatt skal gjelde. For gartnerier som ikke er tilknyttet landbruksdrift, men heller ikke skal kunne benyttes som ordinær forretning, må det reguleres til næringsformål.

1. **Naturformål, felt …**
2. **Friluftsformål, felt …**

**Veiledning**

Benyttes for større LNFR-områder utenfor byggesonen der friluftsinteressene er mer tungtveiende enn landbruksinteressene.

1. **LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål, felt …**

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5 nr. 6)**

1. **Fellesbestemmelser for …, feltene …**
2. **Ferdsel, felt …**
3. **Farled, felt …**
4. **Skipsled, felt …**

1. **Havneområde i sjø, felt …**
2. **Småbåthavn, felt …**
	1. Det tillates anlagt inntil … flytebrygger for ... båter.
3. **Bøyehavn, felt …**
4. **Fiske, felt ...**
5. **Fiskebruk, felt …**
6. **Kaste- og låssettingsplasser, felt …**
7. **Oppvekstområde for yngel, felt …**
8. **Akvakultur, felt …**
9. **Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag, felt …**
10. **Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg, felt …**
11. **Drikkevann, felt …**
12. **Naturområde i sjø og vassdrag, felt …**
13. **Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt …**
	1. Det tillates ikke anlagt bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Herav unntas staker, lykter eller andre sjømerker, som kan oppsettes etter avtale med og anvisning av havnemyndigheten. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.
14. **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, felt …**
	1. Det tillates maksimalt … båtplasser i anlegget. Hver båtplass kan ikke overskride … meters bredde og … meters lengde.
15. **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt ...**
	1. Anlegget skal brukes til opplag av inntil … båter, og til parkering for småbåthavnen.
16. **Uthus/naust/badehus, felt ...**
17. **Idrett og vannsport, felt …**
18. **Badeområde, felt …**

**Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, felt …**

**Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)**

**Bestemmelser til hensynssoner**

**Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)**

**Nedslagsfelt drikkevann**

**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.

* 1. 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.

**Ras- og skredfare**

1. **Flomfare**
	1. Arealet tillates ikke oppfylt over kote ….
2. **Radonfare**

**Brann-/eksplosjonsfare**

1. **Skytebane**

**Veiledning**

Støybestemmelser skal stå under formålet.

1. **Høyspenningsanlegg**
	1. Området skal være ubebygd. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold.
2. **Sone for militær virksomhet**

**Annen fare**

**Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av** **naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

**Veiledning**

Verneområder skal alltid vises som hensynssone 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.

* 1. Høydedraget med vegetasjon skal bevares.
	2. Det kulturhistoriske landskapet med alle sine karakteristiske elementer som <steingjerder, murer, rydningsrøyser, dyrkningsterrasser, veier, steinsatte bekkefar, klopper og styvingstrær> skal ivaretas.
	3. Det skal ikke foretas kjøring, planering, graving eller fylling.
	4. Det tillates ikke terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.
	5. Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, <jf. illustrasjonsplan dokument>
	6. Oppføring og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt.
	7. Det skal sikres en siktakse fra … til …
	8. Tekniske innretninger skal gis en diskret 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.

* 1. Eksisterende <type tre, naturtype, arter> skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treets rotsone sikres med byggegjerde.
	2. Eksisterende store trær, med stammeomkrets over < …, 75 cm, 90 cm> målt 1 meter over terreng, skal bevares.
	3. 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.
	4. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet/ naturtypen <konkretiseres>.
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.

* 1. Bygninger/ anlegg/ konstruksjon som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet/ fjernet/ flyttet.
	2. Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
	3. 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.
	4. 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.
	5. 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.
	6. Eksisterende <utomhus-/ hageanlegg/ gangveier/ terrasseringer/ trapper/ murer osv.> skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
	7. Det tillates ikke midlertidige tiltak innenfor hensynssonen.
1. **Særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur, felt H820\_ ...**
	1. 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.
2. **Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl § 11-8 d)**

**Veiledning**

Båndlegging av fredete kulturminner, etter Lov om kulturminner av 1978, brukes etter anvisning fra kulturminnemyndighet.

Hensynssonen omfatter automatisk fredete kulturminner.

* 1. Ingen må, uten at det på forhånd er konstatert lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje.
1. **Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)**

**Veiledning**

Kan benyttes i områdereguleringer der det er behov for å se flere felt under ett.

**Bestemmelser til bestemmelsesområder**

Hensikten med bestemmelsesområder er å knytte konkrete bestemmelser til et definert område i plankartet.

* 1. Innenfor bestemmelsesområde # ... skal det være et
	2. Innenfor bestemmelsesområde # ... kan det tillates
	3. 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.

**Rekkefølgebestemmelser**

**Veiledning**

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).

1. **Før opprettelse av eiendommer/ før rammetillatelse gis**
	1. Utbygging av felt ... og … tillates ikke igangsatt før barnehage på felt … er ferdigstilt.
	2. Utbygging av felt … tillates ikke før … er ferdigstilt.
	3. Tillatelse til tiltak i felt … kan ikke gis før atkomstvei felt … er opparbeidet opp til toppdekket.
	4. Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.
	5. Tillatelse til tiltak i felt … kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagedekning er etablert.
	6. Før rammetillatelse skal sammenhengende flomvei være etablert eller sikret fram til, gjennom og ut av planområdet, jf. illustrasjon dokument …
2. **Før igangsettingstillatelse gis**
	1. Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
3. **Før bebyggelse kan tas i bruk**
	1. Før bebyggelse/tiltak på felt … tas i bruk skal atkomstvei felt ..., … og … være ferdigstilt.
	2. Før boligene på felt … tas i bruk skal friområde turvei, felt …, være ferdigstilt.
	3. Før bygning på felt … tas i bruk skal gang/sykkelvei felt … være ferdigstilt.
	4. Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
	5. Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.
	6. Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles utearealer i felt … være midlertidig opparbeidet.
	7. Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal felt … være ferdigstilt.
	8. Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.
	9. Før bebyggelse på felt … tas i bruk skal flomvei være ferdig opparbeidet, jf. illustrasjon dokument.
4. **<Annet rekkefølgetema>**

**Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

***Veiledning***

*Dokumenter som er angitt i bestemmelsene listes opp her. Vanligvis gjelder dette illustrasjonsplan, miljøprogram og kan også gjelde andre illustrasjoner. Kommunens saksbehandler fyller ut DokID.*

Dokument « … » DokID xxxxxxxx

Dokument « … » DokID

Dokument DokID

Dokument DokID

Dokument DokID