



Plan nr. R-3xx

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for xx

Reguleringsbestemmelser datert:

Plankart datert:

Revidert:

Plankart revidert:

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	dd.mm.202x
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	dd.mm.202x
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.202x
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	xx.xx.202x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.202x

1. Planens hensikt

(Hva som er hovedhensikten med planen. Utfyllende beskrivelse av hensikten skal fremgå av planbeskrivelsen, herunder de arkitektoniske og funksjonelle kvalitetene som planen skal fremme innenfor planområdet, samt forholdet til naboarealer, og for lokalsamfunnet for øvrig. Planens hensikt bør formuleres slik at den også er til støtte i vurderinger av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen)

2. Området reguleres til:

Arealformål

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

(formålene gis i samme rekkefølge som i plan- og bygningslovens § 12-5. Det vises også til kart- og planforskriftens vedlegg 1)

Uaktuelle arealformål kan strykes

Hensynssoner

- Sikrings-, støy- og faresone
- Infrastruktursone
- Sone med angitte særlige hensyn
- Båndleggingssone
- Gjennomføringssone
- Videreføring av reguleringsplan

(hensynssonene gis i samme rekkefølge som i plan- og bygningslovens § 11-8. Det vises også til kart- og planforskriftens vedlegg 1)

Uaktuelle hensynssoner kan strykes

Bestemmelsesområder

- Frigitte kulturminner
- Parkeringsanlegg over flere arealformål
- Anleggsområder
- Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

(Bestemmelser som gjelder for hele planområdet på tvers av formål/hensynssoner, og som ikke kan eller det er hensiktsmessig å knytte til ett enkelt formål, én hensynssone eller ett bestemmelsesområde direkte.)

Påregnelige fellesbestemmelser. Bestemmelsene må tilpasses den enkelte plan.

- **Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overskudd av overvann ved store nedbørmengder skal ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse.

I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.

- **Beregning av blågrønn faktor (BGF)**

Det skal oppnås en blågrønn faktor i byggeområdet på minimum 0,X i henhold til Ås kommunes norm for overvannshåndtering vedtatt 02.09.2015.

- **Parkering**

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (maks)	Gjesteparkering
Blokkbebyggelse	1-roms			
	2-roms			
	3-roms og mer			
Konsentrert småhusbebyggelse				
Frittliggende småhusbebyggelse				
Forretning, kontor og tjenesteyting				

- Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

- Areal til sykkeloppstilling skal fortrinnsvis være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner. Sykkeloppstillingsplassene skal ha mulighet for rammelås, og minst 10 % skal dimensjoneres for lastesykkel.

- **Støy**

For utendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2021), tabell 2 gjeldende.

b. I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4 og tabell 5 gjeldende.

- **Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

- **Renovasjon**

Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg for et eller flere byggeområder og skal fortrinnsvis være nedgravd. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

<ul style="list-style-type: none"> • Energiløsning Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. (Hvis innenfor konsesjonsområdet). Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad • Beplantning Ved beplantning i planområdet, inkludert tilgjengelige takflater, skal stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes.
--

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

- a. Utforming
 - Arealbruk
 - Grad av utnytting
 - Plassering, byggegrenser og byggehøyder
- b. Funksjon- og kvalitetskrav
 - Estetikk og materialbruk
 - Boligantall og boligsammensetning
 - Felleslokaler, forsamlingsrom
 - Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)
 - Leilighetsfordeling
 - Parkering og sykkelparkering
 - Takform og møneretning
 - Belysning (herunder konkrete tiltak for å begrense lysforurensing)
 - Tekniske installasjoner og takoppbygg
 - Renovasjonsløsninger: Konkrete renovasjonsløsninger
 - Støy: Konkrete støyreducerende tiltak
 - Blågrønn faktor: Det skal oppnås en blågrønn faktor på minimum X., jf. Fellesbestemmelse § 3.X.
 - Nettstasjon
- c. Dokumentasjonskrav
- d. Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

- a. Utforming
 - Krav til opparbeiding
- b. Funksjon- og kvalitetskrav
 - Veibredde, dekke, friskt, stigningsforhold,
 - Motorisert/ikke-motorisert ferdsel
 - Belysning (herunder konkrete tiltak for å begrense lysforurensing)
- c. Dokumentasjonskrav
 - Profiltegninger

4.3 Grønnstruktur

4.3.1. <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

- a. Utforming
 - *Krav til opparbeiding*
- b. Funksjon- og kvalitetskrav
 - *Om området/områdene skal være allment tilgjengelige, felles eller private*
- c. Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak
 - *Bevaring av eksisterende vegetasjon*
- d. Dokumentasjonskrav
 - *Planteplan. Skjøtelsesplan. Utomhusplan.*

4.4 Kombinerte hovedformål

4.4.1 <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

4.5.1 <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

4.6.1 <Arealformål>, <felt x, x, etc.>

5 Bestemmelser til hensynssoner

(Gir nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner

- *Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare.*

For eksempel:

<Sikringssone – frisikt	H140>
<Faresone – ras- og skredfare (kvikkleire)	H310>
<Faresone – flomfare	H320>

5.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

- *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
- *Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel*
- *Om bruk og vern*

For eksempel:

<Hensynssone – hensyn friluftsliv	H530>
<Hensynssone – hensyn grønnstruktur	H540>
<Hensynssone – bevaring naturmiljø	H560>
<Hensynssone – bevaring kulturmiljø	H570>

5.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak

- *Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort*

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

For eksempel:

<Båndlegging etter lov om naturvern H720>

<Båndlegging etter lov om kulturminner H730>

5.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

<Hensynssone – gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910>

5.5 Krav om felles planlegging

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

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

(Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål)

6.1 Frigitte kulturminner

For felter omfattet av et bestemmelsesområde med # ID i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgravning av funnene som berører det spesifikke byggeområdet. Det skal tas kontakt med kulturminnemyndigheten i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Parkeringsanlegg over flere arealformål

6.3 Anleggsområder

6.4 Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Eksempel: Turstier i grønnstruktur, særlige markeringer med materialbruk i felles uterom, etc.

7. Dokumentasjonskrav

(Dokumentasjonskrav som gjelder for hele planområdet på tvers av formål/hensynssoner, og som ikke kan eller det er hensiktsmessig å knytte til ett enkelt formål, én hensynssone eller ett bestemmelsesområde direkte.)

Påregnelig dokumentasjonskrav. Bestemmelsene må tilpasses den enkelte plan.

- **Utomhusplan:**
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrensener, bebyggelsens høyde og etasjeantall, uteoppholdsareal, overvannshåndtering, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, beplantning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner).
- **VAO-rammeplan**
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig slukkevann.
- **Miljøoppfølgingsplan**
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstillelse; og beskyttelse av

vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen, eller tilsvarende metoder.

- **Redegjørelse for behandling av fremmede arter**

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter.

- **Redegjørelse for håndtering av masser**

Ved søknad om rammetillatelse skal de foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

- **Klimagassregnskap**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før opprettelse av eiendommer

8.2 Før rammetillatelse:

Påregnelige rekkefølgebestemmelse. Bestemmelsen må tilpasses den enkelte plan

- Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

8.3 Før igangsettingstillatelse

8.4 Før brukstillatelse

8.5 Før ferdigattest