**Mal for reguleringsbestemmelser – del 2**

* **Standardbestemmelser som gjelder for flere arealformå**l

*«*[*Mal for reguleringsbestemmelser*](https://www.baerum.kommune.no/contentassets/294fdf0e36b64d6082831930fd7508cc/mal-reguleringbestemmelser-revidert-2021.docx) *del 1» med «Mal for standardbestemmelser del 2» er hjelpemidler til å utarbeide og kvalitetssikre reguleringsbestemmelser i Asker 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 om nødvendig bearbeide forslag slik at de blir i tråd med mal og standardbestemmelse.*

*Malene inneholder også veiledningstekst, som skal hjelpe forslagsstiller med forståelsen av koblingene mellom bestemmelser og plankart, og gi informasjon om lokalt regelverk og praksis i forbindelse med utarbeiding av plan.*

*Mal for reguleringsbestemmelser 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. Standardbestemmelsene her i del 2 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 del 2. Bestemmelser som er uaktuelle slettes, og veiledningsteksten 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, TEK 10 andre lover skal ikke gjentas.*

*All informasjon om behandling av reguleringsplaner i Asker kommune finnes i Planpakken.*

**Standardbestemmelser for flere arealformål**

Kobling mellom arealformål og hensynssone

***Veiledning***

*Denne henvisningen plasseres under arealformål/ feltene for å vise til aktuelle hensynssonebestemmelser.*

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

Gjennomføring

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

***Veiledning***

*Bestemmelsen må være presis med hensyn til hva som bindes opp av illustrasjoner, slik at det blir så enkelt som mulig å vurdere om tiltak er i tråd med hovedgrepet eller ikke.*

Hovedgrep for tiltak i planen

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

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

Grad av utnytting

***Veiledning***

*Grad av utnytting skal alltid angis i reguleringsplan for byggeområder, se veilederen Grad av utnytting. Der det i områderegulering er stilt krav om detaljregulering før utbygging kan finne sted, kan fastsettelsen av grad av utnytting utsettes til detaljregulering.*

*Det er bare disse fire beregningsmetodene som kan benyttes:*

*BYA, %-BYA, BRA, %-BRA. I Asker kommune brukes vanligvis % BYA/ BYA bare for småhusområdene.*

*Dersom det innen et hovedformål tillates en mindre del til annet formål, må dette komme frem av bestemmelsene.*

*Nødvendig parkeringsareal skal inngå i beregningen av BYA og BRA, men planbestemmelsene kan fastsette hvordan bruksareal under terreng medregnes.*

*Bestemmelsen som omhandler «biloppstillingsplasser på terreng i tillegg til maksimal utnytting» skal ikke brukes i frittliggende småhusområder.*

*I allerede bebygde områder der det ikke tillates ytterligere bebyggelse, må dette forbudet komme frem av bestemmelsene.*

§ 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 ... ...

§ Parkering skal/skal ikke legges under terreng.

§ 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

***Veiledning***

*Høyde skal alltid angis i reguleringsplan for byggeområder, se Grad av utnytting, med mindre høydene faller inn under pbl § 29.4.*

*For blokkbebyggelse angis høyde med kotehøyde fastsatt i plankartet.*

*For småhusbebyggelse kan høyde angis enten med kotehøyde eller med høyde over terreng.*

*Etasjetall kan ikke benyttes som høydeangivelse.*

*Maksimal kotehøyde angis fortrinnsvis på plankartet. I Asker kommune er det ikke praksis å ha henvisning til kotehøyde i bestemmelsene når denne er angitt på plankartet.*

§ Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis … m og ... m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng/ 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..

§ Ingen av fasadenes høyde skal overstige x m/kote x, målt fra eksisterende/ferdig planert terreng

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

§ Minst xx (m2 eller %) av første etasje skal ha innvendig minimumshøyde på x meter.

Utforming og plassering (funksjon og estetikk)

***Veiledning***

*Utforming og plassering (tilpasning til tomt/topografi etc.) skal alltid ha et estetisk fokus som det skal redegjøres for.*

*En detaljregulering som legger til rette for bebyggelse skal alltid vise byggegrenser. En byggegrense i plankartet er absolutt, det vil si den gjelder både over og under terreng og innebærer at ingen bygningsdeler kan gå utover grensen.*

*Det må derfor alltid angis i bestemmelsene om bygningsdeler skal kunne overskride byggegrense.*

*For parkeringsanlegg under terreng som strekker seg utover byggegrense, brukes bestemmelsesområde.*

§ Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

§ Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot …

***Veiledning***

*Bestemmelsen benyttes dersom det er aktuelt å styre eksakt plassering av bebyggelse.*

§ 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 <X m2>.

§ Balkonger kan krage ut inntil … m over byggegrense

§ Støyskjerm mot vei og bane tillates oppført i eiendomsgrensen, men ikke innenfor grense for veiformål.

§ 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 maksimalt regulert gesimshøyde 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.

***Veiledning***

*I Asker kommune er det en restriktiv holdning til bruk av takterrasser innenfor/ inntil eksisterende småhusområder av hensyn til innsyn.*

§ Bebyggelse skal ha minimum … % grønne tak.

***Veiledning***

*Andel grønne tak må ses i sammenheng med overvannshåndtering, blågrønn faktor og estetiske hensyn.*

§ 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.

§ Bebyggelsen skal utformes slik at den støtter opp om den enhetlige arkitekturen i området.

§ Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig men variert arkitektonisk uttrykk. 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 varig og høy kvalitet. Hovedmateriale skal være … fortrinnsvis …

§ Fasadene skal være åpne, aktive og transparente i første/ andre etasje.

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

§ Hovedfarge skal være naturfarge/lyse jordfarger/mørke jordfarger.

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

§ Trafo skal harmonisere med bebyggelsesstrukturen i området.

§ Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet

§ Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet.

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

Gangveier i uteområdet skal utformes med skulpturelle innslag.

§ 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/ miljøvennlig/ håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.

§ Det skal søkes benyttet gjenbruksmaterialer

§ Monteringsdetaljer og materialbruk skal sikre mulighet for demontering for senere gjenbruk

§ Bruk av plastmaterialer skal unngås.

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

§ Første etasje skal utformes med utstrakt bruk av glass som gir «åpne aktive fasader» med innsyn til virksomhetene på innsiden.

§ Første etasje (evt. flere) skal trekkes tilbake minimum X m fra overliggende etasjes fasadeliv.

§ 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 heis-oppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ Tekniske installasjoner skal legges inn i bygget.

§ Takoppbygg skal ikke være høyere enn X m over gesims, og skal trekkes inn fra fasaden med minimum Y m.

§ Solceller/solfangere tillates på takflatene(skråtak) /innenfor byggehøydene (flate tak) dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

§ Det skal være sprang og forskyvninger i fasadelivet for å skape variasjon og dynamikk i arkitekturen.

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

Overvann og blågrønn struktur

§ Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum <0,3/ 0,7 /0,8>.

§ Vegetasjonen skal være stedegen og styrke naturmangfoldet.

§ Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter.

§ Overvannshåndtering skal bygges i enlighet VA-notat og VA-rammeplan datert xx.xx.20xx. En oppdatert VAO-notat og VA-plan skal vedlegges byggesøknad.

§ Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs.

§ Minimum x m² av takarealet på felt X og X skal ha grønne-/blå tak som ivaretar fordrøyning av regnvann

§ Elva/bekken/vassdraget skal gjenåpnes fra [\_\_] til [\_\_].

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

§ Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.

§ Salting og deponering av saltet eller forurenset snø skal kun skje innenfor områder angitt i plan for overvannshåndtering. Områdene skal ikke lede overflatevann til infiltrasjonsløsningene, men til lukket anlegg. Snø-deponi må omsøkes etter forurensingsloven.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger

***Veiledning***

*Beregningsreglene for MUA er definert i Grad av utnytting.*

Reguleringsbestemmelsene skal følge opp bestemmelsene og retningslinjene gitt i kommuneplanen.

§ 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.

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

Småbarnslekeplasser: .. m2 per boenhet

Nærlekeplass/ kvartalslekeplass: .. m2 per boenhet.

§ 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.

***Veiledning***

*Gjelder beregning av sollys generelt i Asker.*

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

***Veiledning***

*Kvalitetskrav ligger i kommuneplanbestemmelsene og Grad av utnytting.*

§ Minimum ... % av MUA skal være fellesareal og ligge på terreng. 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 …

***Veiledning***

*Uteoppholdsarealer (MUA) skal være brukbare for opphold, og kvaliteter må drøftes konkret i den enkelte plan.*

§ 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 grønne-tak 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 med dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god estetisk og funksjonell kvalitet.

§ Overflater skal være permeable for å sikre og opprettholde vannets kretsløp.

§ Det skal ikke brukes underlag på uteområdene (som skoler og barnehager og

idrettsanlegg) som fører til spredning av mikroplast i naturen, herunder gummigranulat.

§ Det tillates ikke benyttet gummigranulat i kunstgressbanen

§ 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), støy- og luftforurensning, 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 den beste luftkvaliteten innen sonen.

§ Uteareal på underjordisk konstruksjon/ lokk/ grønne tak 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

§ Flytebrygger skal ikke ha eksponert isopor/EPS/polystyren.

§ Bryggeanlegg skal utføres i bestandige materialer

§ Det skal i felt XX innarbeides en kunstnerisk utsmykning for det offentlige rom med høy kvalitet som bidrar til å styrke stedets identitet.

§ Utsmykningen skal utvikles i tråd med Asker kommunes kulturadministrasjon.

Utomhusplan

***Veiledning***

*Det skal være gjort en konkret vurdering i den enkelte plan av hvilke forhold som skal dokumenteres, og det må være samsvar mellom hva som kreves i bestemmelsene og hva utomhusplanen skal vise.*

*Utomhusplan er en detaljering av illustrasjonsplanen fra reguleringsplansaken. Utomhusplanen behandles som en del av byggesaken, og skal godkjennes i rammetillatelsen.*

*Krav om utomhusplan skal som hovedregel settes i alle planer som har areal avsatt til bebyggelse og anlegg i Asker kommune. Krav må fremgå for det enkelte felt for å muliggjøre feltvis utbygging, samtidig som helheten i planområdet skal ivaretas i f.eks. overordnet utomhusplan. Utomhusplanen skal følge byggesaken.*

***Veiledning***

*Krav til overordnet utomhusplan brukes der man legger opp til flere byggetrinn.*

§ Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene ... og ... med utgangspunkt i reguleringens illustrasjonsplan, 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 (nærlekeplass, strøkslekeplass og aktivitetsareal) med møblering (lekeapparater / balløkke / benker / bed for beplantning osv.)
* Nytt og eksisterende terreng (kotesatt).
* Nytt terreng skal sikres en god overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde (kotesatt).
* bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti og møne/gesims-høyder)
* Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
* Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/markdekke som skal bevares
* Håndtering av overvann (åpne løsninger) og flomveier
* Areal for snøopplag
* Parkering for sykkel og lastevogner (evt. overbygget), MC og bil
* Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
* Byggegrense P-garasje under terreng og adkomst til denne
* Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
* Interne veier (kotesatt/med stigningsgrad) snumuligheter og manøvreringsareal.
* Adkomst med frisikt.
* Plassering av og kotesatt terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
* Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
* Gangveier og ramper i uteområdet skal utformes skulpturelt med god terrengtilpassning som oppfyller krav til universelt utforming.
* Materialbruk
* Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
* Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon, renovasjonsløsning og VA-anlegg
* Parsellgrenser.
* Plassering av kunstprosjekt/ -utsmykning

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.

§ Kunst skal etableres som en identitets-, kvalitets- og miljøskapende element i fellesarealene.

§ Integrert kunst bør vurderes som bidrag til gode romlige funksjonelle løsninger og kreative sosiale møteplasser.

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>.

§ Integrert kunst bør vurderes som bidrag til gode funksjonelle løsninger (Styrking av siktlinjer, sittemøbler, fokuspunkter) og kreative sosiale møteplasser.

Terreng og vegetasjon

§ Det tillates ikke midlertidige tiltak i grøntområdet/feltet/hensynssonen.

§ Det tillates ikke infrastruktur som kabler, VA-ledninger, trafoer og lignende i naturområdet/feltet/hensynssonen.

§ Området skal kun skjøttes i tråd med vedtatt skjøtselsplan

§ Innen området/feltet/sonen skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.

§ Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området/feltet/sonen.

§ Det tillates ikke etablert belysning.

Dokumentasjon kulturminner

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

Teknisk infrastruktur

§ det skal tilrettelegges for at bærekraftige alternative energibærere kan benyttes.

§ Etablering av geovarme som betinger dype brønner må avklares med berørte myndigheter (sett inn riktig myndighet).

§ Felt.. er detaljert avklart i reguleringsplan.

§ Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Støy

***Veiledning***

*Grenseverdiene for støy finnes i retningslinje T-1442.*

§ 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.

Luftkvalitet

***Veiledning***

*Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.*

§ Klima- og miljødepartementets til enhver tids gjeldene retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ Det skal tas hensyn til områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensning. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen skal vise varsomhet i sin planlegging. Rød sone er ikke egnet til luftfølsom arealbruk eller ny forurensende virksomhet, med mindre det er angitt avviksområder i kommuneplanen.

§ Ny luftfølsom bebyggelse bør lokaliseres der det er egnete lokalklimatiske forhold med god luftkvalitet og utskifting av luft. Ny utbygging bør utformes slik at naturlig utskifting av luft ikke forhindres.

§ Tiltak som kan vurderes i reguleringsplanen og tas inn i planbestemmelsene: Tiltak som forbedrer luftkvaliteten, for eksempel tiltak som forbedrer luftgjennomstrømningen i området ved bevisst utforming av bebyggelse og grøntstruktur. Tiltak som begrenser utslipp fra forurensningskilden, for eksempel trafikkreguleringer, forbud mot tungtrafikk, grenseverdier for utslipp mv.

§ Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse i gul/rød sone kan det ofte også være støynivåer over anbefalte grenseverdier i retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Det bør i slike tilfeller tas ekstra hensyn i planleggingen. Det bør søkes etter plangrep og tiltak som ivaretar hensyn til både støy og luftforurensning. Det samme gjelder også ved etablering av ny virksomhet (eller utvidelse av eksisterende virksomhet) som øker luftforurensningsnivået vesentlig, og hvor støybelastningen også påvirkes.

Parkering for sykkel og bil

***Veiledning***

*Asker kommune har egne parkeringsnorm.*

*Som grunnlag for å beregne P-krav beregnes BRA etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Bestemmelsene om parkering skal være konkrete (pbl. § 11-9, nr. 5), det er ikke tilstrekkelig med henvisning til gjeldende parkeringsnorm. Den konkrete utformingen av bil- og sykkelparkering må vurderes i den enkelte plan med utgangspunkt i overordnete føringer og KPs P-norm.*

§ Biloppstillingsplass skal være minimum 18 m².

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

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

§ Minst 20 % av boenhetene i blokkområder skal frikobles fra parkeringsplass. Disse parkeringsplassene skal disponeres som felleseie.

§ Parkeringsplass for kommunale hjemmetjenester etc. skal sikres som del av

Gjesteparkeringen / parkering i felleseiet.

§ Det skal utarbeides mobilitetsplan (ved etablering eller bruksendring av boligformål på mer enn 1000 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.

§ 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 …

§ Parkeringsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

§ 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* |
| Frittliggende småhusbebyggelse |  |  |
| Konsentrert småhusbebyggelse |  |  |
| Blokker |  |  |
| Kontor |  |  |
| Forretning |  |  |
| Fritidsbebyggelse |  |  |
| Plasskrevende varehandel |  |  |
| Industri og lager |  |  |
| Institusjoner, kirker etc. |  |  |
| Skole |  |  |
| Barnehage |  |  |
| Idrett og kultur |  |  |

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

***Veiledning***

*Dersom planen har mange ulike formål, kan det være hensiktsmessig å benytte tabell.*

Renovasjon

***Veiledning***

*Asker kommune har egne tekniske retningslinjer for renovasjon, som legges til grunn ved regulering. (*[Asker kommunes renovasjonstekniske norm](https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/renovasjonsteknisk-norm/))

*Reguleringsbestemmelsene skal fastsette renovasjonsløsning.*

§ 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.

§ I utbyggingsperioden stilles det krav til full kildesortering av bygningsavfall og annet husholdningsliknende avfall som oppstår

Avkjørsler

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

Eiendomsforhold

***Veiledning***

*Ved bestemmelse om felles bruk av arealer skal det alltid angis hvilke eiendommer (gnr./bnr.) disse er felles for. Felles bruk kan bestemmes også på areal innen områder der planen gir mulighet til senere eiendomsdeling.*

*For å sikre særskilte arealer til felles bruk innen byggeområder som etter en utbygging kan organiseres i flere eierenheter (for eksempel seksjoner) kan det også bestemmes felles bruk innen felt som kun omfatter én eiendom eller del av en eiendom. I så fall må bestemmelsene angi at området er felles for det aktuelle felt.*

§ Området skal være felles for gnr. … bnr. … og eiendommer fradelt fra disse.

***Veiledning***

*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, sikres med fysisk beskyttelse.

§ Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, inkludert parkering for arbeiderne på anlegget, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk og vurdering av trafikksikkerheten for myke trafikanter.

§ Det skal ved sprenging benyttes mer miljøvennlige materialer enn plast i armering, tennerledninger og foringsrør.

§ Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse.

§ For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Klima og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2012, legges til grunn.

Avkjørsler

§ Avkjøringer skal utformes i henhold til kommune vegnormal.

Drift og vedlikehold

§ Området skal kun skjøttes i tråd med vedtatt skjøtselsplan

**5. HENSYNSSONER**

Sikringssone (H100)

1. Frisiktsone (H140)
2. Sikringssone (H190);
* klimavern
* Innenfor sonen tillates kun tiltak som er ledd i en varsom skogskjøtsel og som ikke ødelegger områdets funksjon som klimavernsone. Alle hogsttiltak skal på forhånd meldes til kommunen.
* restriksjoner for anlegg i undergrunn og tiltak ved tunnelåpninger
* Innenfor sone H 190 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.
* Ved tunnelåpninger for jernbane innenfor henssynssone H 190, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven nærmere enn 30 meter fra midt nærmeste jernbanespor før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger.

Støysone (H200)

 Rød sone (H210)

 Gul sone (H220)

 Grønn sone (H230)

 Andre støysoner (H290)

Faresone (H300)

*(Ras- skredfare, Flomfare, Radonfare, Brann-/eksplosjonsfare, Skytebane, Høyspenningsanlegg, Forurensning)*

1. Ras- og skredfare (H310)
* Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport ………… skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse *(Eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter tas direkte inn i bestemmelsen)*
* Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifm. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
1. Flomfare (H320)

viser områder utsatt for flom og stormflo.

* + Sikker terrenghøyde i forhold til flom og stormflo er beregnet til kote…….
	+ Byggverk under kote……., må kunne tåle å bli utsatt for flom og stormflo.

 Innenfor hensynssonen tillates det å heve terrenget til sikker terrenghøyde (kote….) for utbygging av ….., forutsatt at:

* Det benyttes rene masser.
* Det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.
1. Høyspenningsanlegg (H370)

Alt som ønskes etablert innenfor faresone - høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veier, forandring av terreng, nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 30 meter.

Infrastruktursone (H400)

Innenfor hensynssonen skal utbyggingen omfatte et vannbasert oppvarmingssystem for bygningene som dekker romoppvarming, ventilasjon og varmt tappevann, slik at det er teknisk mulig å tilknytte anlegge og benytte felles varmeforsyningsløsning fullt ut.

Henssynssone (H500)

*(Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.)*

1. Henssynssone – Landbruk (H510)

 Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området

1. Henssynssone - Friluftsliv (530)
2. Henssynssone - Grøntstruktur (H540)

Innenfor hensynsonen skal sammenhengende grønnstruktur ivaretas, forbedres eller etableres. Grønnstrukturen skal ivareta allmennhetens mulighet til uavbrutt ferdsel i natur eller naturlike omgivelser, barn og unges leke- og utfoldelsesmuligheter i kontakt med natur eller naturlike omgivelser, opprettholde nærområdenes biologiske mangfold, sikre bevegelses- og spredningskorridorer for ville dyr.

Innenfor sonen tillates ikke hogst eller utfylling av masser.

1. Henssynssone landskap (H550)
2. Henssynssone - bevaring av naturmiljø (H560)
3. Henssynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone (H700)

1. Båndlegging for regulering etter pbl (H710)
2. Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

 Området er båndlagt etter lov om naturvern: *(navn på forskriften)*

1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
	* (For områder med automatisk fredete kulturminner): Henssynssone båndlagt etter Lov om kulturminner av 1978. Innenfor gjeldende områder (H730\_ ...) ligger automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.
	* (Eksempel på bestemmelse for fredete bygninger, anlegg m.m. fra nyere tid): Båndlagt etter Lov om kulturminner av 1978. Det er ikke tillatt å rive, flytte, utvide, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer. Alle tiltak på de vedtaksfredete bygningene med Askeladden ID …… skal forelegges og godkjennes av kulturvernmyndighetene i god tid før arbeidene starter. Dette gjelder både for søknadspliktige tiltak og tiltak som er unntatt søknadsplikt.
	* Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling mv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Gjennomføringssone (H800)

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.