|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Saksnr | Plan-ID | Vedtaksdato | Sak |
| Xx/xxxx | xxx | xx.xx.xxxx | Xx/xx |

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for**

**Xxxx xxxxxx**

Gnr. xx, bnr. xx *(legg inn alle eiendommer som omfattes av planen)*

*Veiledning:*

* *Malen er utgangspunkt for struktur og innhold av reguleringsbestemmelser; hovedstrukturen skal ikke forandres, men det kan legges til eller fjernes forhold i henhold til hva som er relevant i den enkelte planen*
* *Malen inneholder få eller ingen ferdig formulerte bestemmelser. Hovedregelen er at konkrete løsninger/tiltak for ulike forhold skal sikres med utgangspunkt i gjennomførte utredninger og tilbakemeldinger/avklaringer gitt underveis i planprosessen i stedet for at det vises til generelle veiledere/retningslinjer.*
* *Malen er ikke uttømmende i forhold til temaer og rekkefølgen. De enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan.*
* *Rød tekst er veiledende og slettes før innsendelse til kommunen*

# PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å ... *<hovedformål (bolig/næring ell), evt. spesielle kvaliteter som sikres i planen, eksempelvis tilpasning til område/kvartalsstruktur, ivaretagelse og tilpasning til kulturminner/kulturmiljø, offentlige gangforbindelser, offentlige parker. evt. flere vertikalnivå med mer.*

*Hensikten med planen bør formuleres slik at den støtter innholdet i planforslaget*

# FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

*<Sikring av generelle krav til funksjon og kvalitet eks. kvalitetsprogram som skal legges til grunn, krav til utforming som gjelder hele planområdet, terrengbehandling mm.>*

### Universell utforming

*<Sikring av prinsipper for universell utforming>*

### <andre forhold eks kvalitetsprogram, formingsveileder mm.>

## Parkering (§ 12-7 nr. 7)

*<Sikring av krav til bil- og sykkelparkering (antall plasser, plassering, utforming, parkeringsplan mm.)>*

## Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

## Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1-4, 8)

### Overvannshåndtering

*<Sikring av konkrete løsninger og tiltak i tråd med overvannsrapport samt evt. krav til tilleggsdokumentasjon/ utredninger >*

### Grunnforhold og sikkerhet mot skred

*<Sikring av konkrete løsninger og tiltak i tråd med utredningen av områdestabilitet samt evt. krav til tilleggsdokumentasjon/ utredninger>*

### Støy

*<Sikring av støyreduserende tiltak i tråd med støyfaglig utredning, evt. presisering av grenseverdier. Eventuelle unntak skal fastsettes som antall leiligheter/med beliggenhet (eks. mot …gate).>*

### Luftforurensning

*<Sikring av avbøtende tiltak i tråd med utredning av luftforurensning (eks. ventilasjon, avbøtende tiltak som vil begrense luftforurensning mm.)>*

### Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen

*<Beskrivelse av tiltak for å sikre eks. fremkommelighet, trafikksikkerhet, beskyttelse mot støy-/luftforurensning/andre ulemper i bygge og anleggsfasen>*

### Energiløsning

*<Sikring av energiløsninger i tråd med planlagt løsning (eks. fjernvarme, andre energiløsninger)>*

### Flomsikring

<Sikring av avbøtende tiltak i henhold til flomutredning i områder der flom (fra Drammenselva, sidevassdrag og/eller stormflo og havnivåstigning) er aktuelt>

### Naturmiljø

*<Sikring av tiltak i henhold til naturtypekartlegging>*

## Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o\_ = offentlig formål

f\_ = fellesareal

## Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4)

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som redegjør for:

* *<punktvis spesifisering av innhold i planen, eks. ulike arealer, møblering, vegetasjon, solforhold, skjermingstiltak mm.>*

## <andre planer/utredninger (§ 12-7 nr. x)>

*<Spesifisering av innhold og kvalitet av andre relevante planer/utredninger, eks.: matjordplan, renovasjon/utredningskjøretøy>*

# BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

|  |
| --- |
| **AREALTABELL** |
| **BETEGNELSE** | **FORMÅL**  | **SOSI** | **AREAL** m**²** |
| ***Eks. Bebyggelse og anlegg***  |
|  |  |  | m2 |
|  |  |  | m2 |
| ***Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** |
|  |  |  | m2 |
|  |  |  | m2 |
| ***Eks. Grønnstruktur*** |
|  |  |  | m2 |
|  |  |  | m2 |
| ***Eks. Hensynssone*** |
|  |  |  | m2 |
|  |  |  | m2 |
| ***Eks. Bestemmelsesområder*** |
|  |  |  | m2 |
|  |  |  | m2 |

*<Sammendrag av arealstørrelser for alle hoved- og underformål, hensynssoner og bestemmelsesområder iht. plankartet>*

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

### Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg (angi for evt. hvilket/flere felt)

*<Fellesbestemmelser til utforming, kvalitetskrav, materialvalg, byggehøyder, utnytting, byggegrenser/plassering av bebyggelsen ift. formåls-/eiendomsgrense, eiendomsgrenser, sokkelhøyde, balkonger og evt. utkraging, boligkvalitet, maks. antall boenheter, gangforbindelser, leke- og uteoppholdsarealer, tekniske anlegg, renovasjon, varelevering, sykkelparkering, bilparkering, tekniske installasjoner på tak mm.>*

### Feltbestemmelse <eks. BBB Blokkbebyggelse>

### Feltbestemmelse <eks. f\_UTE>

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

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

*<Fellesbestemmelser til eksempelvis følgende forhold: gang- og sykkelvei, avkjørsel, annen veigrunn>*

### Feltbestemmelse <eks. XX>

## <Arealformål> (§ 12-5 nr. <x>)

### Fellesbestemmelser for <hovedformål>

### Feltbestemmelse <eks. XX>

# BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

*Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold*

## Frisiktsone (H140)

*<Bestemmelser til eksempelvis følgende forhold: gang- og sykkelvei, avkjørsel, annen veigrunn>*

## Bevaring kulturmiljø (H570)

*<Retningslinjer som eksempelvis berører følgende forhold: bevaring, istandsetting, bygningsmessige endringer som kan tillates, tilbakeføring, riving>*

## Hensynssone (XX)

*<evt. andre hensynssoner>*

# BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

*Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold*

## Bestemmelsesområde #1, <beskrivelse/navn>

*<Bestemmelser til forhold som sikres med bestemmelsesområder, eks. Juridisk vern av bygninger, vegetasjon, eller avgrensning av parkeringskjeller, gangpassasje mm.)*

# REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§ 12-7 nr. 10, 12)

*<Dersom det skal fradeles tomter / eiendommer på bakgrunn av planen, må det skilles på rekkefølgekrav for fradeling og rekkefølgekrav for bygging/anlegg.>*

*Det er viktig å være nøye med å skille på hvilke krav som stilles til de ulike utbyggingsetappene. Vær klar over at det også kan skje endringer i et prosjekt fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse og igjen til bebyggelsen tas i bruk.>*

## Før rammetillatelse

### Eks. Teknisk infrastruktur

### Sosial infrastruktur

*<Ved boligprosjekter>*

### Andre relevante forhold (eks. Samferdselsanlegg, tiltak for håndtering av overvann og flom, Lek- og uteoppholdsareal, Grønnstruktur, Kulturminner mm.)

### Dokumentasjonskrav

### <Ved krav til plan/utredning som skal foreligge til rammetillatelse. Innholdet til plan/utredning må være definert i fellesbestemmelser, eks. plan for overvannshåndtering, VA-løsninger, renovasjon/utrykningskjøretøy, parkeringsplan mm.>

## Før igangsettingstillatelse

### Eks. Teknisk infrastruktur

### Andre relevante forhold (eks. Samferdselsanlegg, Tiltak for håndtering av overvann og flom, Lek- og uteoppholdsareal, Grønnstruktur, Kulturminner mm.)

### Dokumentasjonskrav

*<Ved krav til plan/utredning som skal foreligge til igangsettingstillatelse. Innholdet til plan/utredning må være definert i fellesbestemmelser>*

## Før bebyggelsen kan tas i bruk

### Eks. Teknisk infrastruktur

### Andre relevante forhold (eks. Samferdselsanlegg, tiltak for håndtering av overvann og flom, Lek- og uteoppholdsareal, Grønnstruktur, Kulturminner mm.)

### Dokumentasjonskrav

*<Ved krav til plan/utredning som skal foreligge før bebyggelsen kan tas i bruk. Innholdet til plan/utredning må være definert i fellesbestemmelser>*