**Plan nr. R-3xx**

**Reguleringsbestemmelser for detalj(område)regulering 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)*

1. **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

1. **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/fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overvannstiltak skal være i tråd med prinsippene beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.   * ***Beregning av blågrønn faktor (BGF)***   Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.   |  |  | | --- | --- | | Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,8/0,7 | Kommunale vegområder  Minimumskrav BGF 0,3 | | <felt x-x.> | <felt x-x.> |  * + ***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 |  |  |  |  |  * + Minimum xx % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.   + Det skal tilrettelegges for lading av elsykler.   + ***Støy***   For utendørs støynivå gjøres ”Retningslinje for behandling av støy i  arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som  erstatter disse, gjeldende.  For innendørs støynivå gjøres ”Retningslinje for behandling av støy i  arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte  forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.  I anleggsperioden gjøres ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, 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. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsoperatøren i forbindelse med rammesøknad.   * ***Vei, vann og avløp***   Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av veger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige trafikkarealer. |

1. **Bestemmelser til arealformål**
   1. **Bebyggelse og anlegg**
      1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**
   2. Utforming
      * *Arealbruk*
      * *Grad av utnytting*
      * *Plassering, byggegrenser og byggehøyder*
   3. Funksjon- og kvalitetskrav
      * *Estetikk og materialbruk*
      * *Boligantall og boligsammensetning*
      * *Felleslokaler, forsamlingsrom*
      * *Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)*
      * *Parkering og sykkelparkering*
      * *Takform og møneretning*
      * *Belysning (herunder konkrete tiltak for å begrense lysforurensing)*
      * *Tekniske installasjoner og takoppbygg*
      * *Renovasjonsløsninger: Konkrete renovasjonsløsninger*
      * *Støy: Konkrete støyreduserendetiltak*
      * *Blågrønn faktor: Det skal oppnås en blågrønn faktor på minimum X., jf. Fellesbestemmelse § 3.X.*
      * *Nettstasjon*
   4. Dokumentasjonskrav
   5. Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt
   6. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** 
      1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**
2. Utforming

* *Krav til opparbeiding*

1. Funksjon- og kvalitetskrav

* *Veibredde, dekke, frisikt, stigningsforhold,*
* *Motorisert/ikke-motorisert ferdsel*
* *Belysning (herunder konkrete tiltak for å begrense lysforurensning)*

1. Dokumentasjonskrav

* *Profiltegninger*
  1. **Grønnstruktur** 
     1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**

1. Utforming

* *Krav til opparbeiding*

1. Funksjon- og kvalitetskrav

* *Om området/områdene skal være allment tilgjengelige, felles eller private*

1. Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

* *Bevaring av eksisterende vegetasjon*

1. Dokumentasjonskrav

* *Planteplan. Skjøtselsplan. Utomhusplan.*
  1. **Kombinerte hovedformål** 
     1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**
  2. **Landbruks-, natur- og friluftsområder**
     1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**
  3. **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**
     1. **<Arealformål>, <felt x, x, etc.>**

1. **Bestemmelser til hensynssoner**

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

* 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>*

* 1. **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 begrensing av ferdsel*
* *Om bruk og vern*

*For eksempel:*

*<Hensynssone – hensyn friluftsliv H530>*

*<Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540>*

*<Hensynssone – bevaring naturmiljø H560>*

*<Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570>*

* 1. **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>*

* 1. **Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde**

*<Hensynssone – gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910>*

* 1. **Krav om felles planlegging**
* *Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)*

1. **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

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

* 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.*

* 1. **Parkeringsanlegg over flere arealformål**
  2. **Anleggsområder**
  3. **Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer**

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

1. **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, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, 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 brannvannsuttak. VAO-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune.   * ***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. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.   * ***Redegjørelse for behandling av fremmede arter***   Ved søknad om rammetillatelse skal de redegjøres for håndtering av fremmede arter. Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedardslista 2018. Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslita 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning. Ved håndtering av overskuddsmasser skal de håndteres på en slik måte at det ikke bidrar til at spredning 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.   * ***Energiregnskap***   Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet. |

1. **Rekkefølgebestemmelser**
   1. **Før opprettelse av eiendommer**
   2. **Før rammetillatelse:**

|  |
| --- |
| **Påregnelige rekkefølgebestemmelser. Bestemmelsene må tilpasses den enkelte plan**   * Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljprosjektert løsning for vann, avløp og overvann som beskrevet i planområdets VAO-plan. Tegningene skal godkjennes av Ås kommune før rammetillatelse kan gis. * Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for veier i planområdet som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Tegningene skal godkjennes av Ås kommune før rammetillatelse kan gis. |

* 1. **Før igangsettingstillatelse**

|  |
| --- |
| **Påregnelige rekkefølgebestemmelser. Bestemmelsene må tilpasses den enkelte plan**   * Vei skal opparbeides før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak i planområdet. * Før det kan gis igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt skal det søkes sanitærabonnement for alle boliger som skal knyttes til kommunalt vann og avløpsnett. * Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig. * Det gis ikke igangsettingstillatelse før nødvendig kapasitet på vannforsyning, avløp og brannvann inn til planområdet er opparbeidet eller sikret opparbeidet. |

* 1. **Før brukstillatelse**

|  |
| --- |
| **Påregnelig rekkefølgebestemmelse. Bestemmelsen må tilpasses den enkelte plan**   * Det gis ikke brukstillatelse før det foreligger tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg. * Før brukstillatelse skal vannforsyning og avløpsnett, som omsøkt, være ferdig etablert, ferdigmeldt og godkjent av Ås kommune. * Før brukstillatelse skal overvannsanlegg, i tråd med omsøkt plan, være ferdig etablert, ferdigmeldt og godkjent av Ås kommune. |

* 1. **Før ferdigattest**

|  |
| --- |
| **Påregnelig rekkefølgebestemmelse. Bestemmelsen må tilpasses den enkelte plan**   * Ved etablering av vei som skal overtas av kommunen skal veiens slitelag med asfalt legges først når hele feltet er ferdigstilt. Veien skal være overtatt av kommunen før det kan gis ferdigattest. |