

# EKSEMPELSAMLING REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet av Byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune

Sist revidert 24.06.2024

## Innledning

Eksempelsamlingen inneholder eksempler på reguleringsbestemmelser som kan benyttes i reguleringsplaner. Det skal vurderes i det enkelte planforslag hvilke bestemmelser som skal tas med, og bestemmelsene skal konkretiseres og tilpasses det som er nødvendig i det enkelte planforslag. I samlingen står eksempler under tematiske overskrifter, men det må vurderes i den enkelte plan hvilke arealformål og hensynssoner de skal knyttes til og hvilke overskrifter de plasseres under.

Bestemmelser skal kun angis i nødvendig utstrekning, det er ikke nødvendig å angi bestemmelser til alle arealformål. Bestemmelser skal som hovedregel kun stå en gang i bestemmelsesdokumentet. Som hovedregel skal det unngås å bruke bestemmelsene til å forklare eller gjengi plankartet.

Rød tekst er hjelpe-/veiledningstekst eller markerer at noe må fylles inn / konkretiseres / alternative valg.

Bestemmelser skal fremstilles i henhold til: [Bergen kommunes kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#)

Veiledning:

- [Veileder Reguleringsplan - kap. 6 - regjeringen.no](#)
- [Nasjonal katalog for planbestemmelser - regjeringen.no](#)

## Innhold:

Innledning.....	1
1. Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	2
2. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	4
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....	14
4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) .....	15
5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	15
6. Bestemmelsesområder.....	16
7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10) .....	17
Dokumenter som gis juridisk virkning .....	18
Dokumenter som gjøres retningsgivende .....	18
Veiledning – tema.....	19

## 1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1. Terrengbehandling

- 1.1.1. Naturlig terreng skal opprettholdes.
- 1.1.2. Det tillates ikke skjæringer eller fyllinger som endrer terrengnivå mer enn +/- X meter.
- 1.1.3. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.
- 1.1.4. Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.
- 1.1.5. Terreng i overgang **til/mellom [naboeiendommer / annet / fyllinger og eksisterende terreng]** skal gis en naturlig utforming.
- 1.1.6. Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater.
- 1.1.7. Fyllinger skal maksimalt ha en helning på 1:X.
- 1.1.8. Murer skal ha maksimal høyde på X meter.
- 1.1.9. Murer over X meter skal avtrappes hver X meter for å dempe høydevirkning.
- 1.1.10. Nye murer skal oppføres **i naturstein / som tørrmur**.
- 1.1.11. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon.
- 1.1.12. Fyllinger skal beplantes **med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon**.
- 1.1.13. Nye murer skal etableres på en måte som gjør det mulig å beplante **med klatreplanter / slyngplanter / andre planter** for et mykere estetisk uttrykk.

### 1.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-rammeplan må forankres i bestemmelsene. Som hovedregel er det tilstrekkelig at VA-rammeplan er retningsgivende, deler av VA-rammeplan kan gjøres bindende gjennom bestemmelsene dersom det er nødvendig. Nødvendige forutsetninger for gjennomføring av VA-rammeplan skal uansett sikres i plankart og bestemmelser, herunder nødvendig areal til løsninger for overvannshåndtering, flomveger, bekker, vegetasjon, kart som viser hovedledninger etc.

- 1.2.1. VA-rammeplan datert dd.mm.åååå angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
- 1.2.1.a [Prinsipp for overvannsløsninger / kart som viser hovedledninger] vist på side X i VA-rammeplan datert dd.mm.åååå er bindende.
- 1.2.2. Teknisk infrastrukturplan angir trase for annen teknisk infrastruktur under grunnen.

I henhold til pbl. § 18-1 bokstav d skal offentlig hovedanlegg for lokalt overvann være opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen. Det er da en forutsetning at det fremkommer av planen hvilke eiendommer anlegget skal betjene:

- 1.2.3. Overvannsanlegg / infiltrasjonsbasseng / oppdemningsanlegg / det som passer som beskrevet i VA-rammeplan (illustrasjon/beskrivelse/side) skal plasseres innenfor felt X / bestemmelsesområde X. Anlegget skal betjene felt B1, B2 og B3.

### 1.3. Bygge- og anleggsfasen

Se kap. 6.2.2 i veileder til støyretningslinjen: [6.2 Kommuneplan, reguleringsplan og byggesak - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#).

- 1.3.1. Det tillates ikke **oppstart av anleggsarbeid/sprengningsaktivitet** i perioden for **hekke- og yngletid april–juni** av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
- 1.3.2. Innenfor [område X] tillates det ikke midlertidig mellomlagring av masser eller oppbevaring av store maskiner i bygge- og anleggsfasen.
- 1.3.3. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet **23:00–07:00**.
- 1.3.4. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

- 1.3.5. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense **eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet**.
- 1.3.6. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 1.3.7. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 1.3.8. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.
- 1.3.9. Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

## 1.4. Eierform

- Se [Veileder reguleringsplan punkt 6.5.14](#).
- Felles eierform, prefiks **\_f** i plankart:
  - Skal benyttes der flere eiendommer eller delfelt i plankartet er forutsatt å disponere et område i fellesskap.
  - Ved regulering av fellesområder, må prefiks **\_f** benyttes i kart, og det skal fastsettes i bestemmelsene hvem fellesområder er felles for.
- Offentlig eierform, prefiks **\_o** i plankart:
  - Areal som er forutsatt å være tilgjengelig for offentligheten skal som hovedregel reguleres med offentlig eierform.
  - Regulering med offentlig eierform innebærer at det offentlige som hovedregel vil måtte skaffe seg eiendoms- eller bruksrett til arealet ved plangjennomføringen.
  - Samferdelsarealer som forutsettes overtatt av kommunen, fylkeskommunen og/eller staten må reguleres med offentlig eierform.
- Eierform kan enten angis under det enkelte arealformål eller samlet under fellesbestemmelser. Det må vurderes i den enkelte plan hva som er mest oversiktlig.

1.4.1. Følgende arealer skal være felles:

- [feltnavn] er felles for [feltnavn eller gnr./bnr. dersom aktuelle eiendommer ikke er med i planen]

1.4.2. Areal avsatt til annen veggrunn har samme eierform som tiliggende veg.

## 1.5. Dokumentasjonskrav

### 1.5.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse **1.3**.

Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- [andre aktuelle forhold, herunder oppfølging av konkrete bestemmelser for bygge- og anleggsfasen]

### 1.5.2. Utomhusplan

Det må vurderes fra sak til sak hva som skal vises i utomhusplan, listen under er ikke uttømmende.

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av bygg.
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser og plasser for bildeling i samsvar med bestemmelse X.
- Atkomstveg, gangveger i samsvar med bestemmelse X.
- Uteareal i samsvar med bestemmelse X.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse X.
- Murer, skjæringer, fyllinger [annet] i samsvar med bestemmelse X.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse X.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon i samsvar med bestemmelse X.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse X.

### 1.5.3. Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag

Det må vurderes hva som skal inngå i tiltaksplan mot forurensning, listen under er ikke uttømmende.

Ved søknad om tiltak skal det legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til [navn på vannforekomst/vassdrag med kantvegetasjon] i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenteres.

Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelser for:

- hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, herunder nødvendige avbøtende tiltak som [midlertidige fellingsdammer, bruk av fiberduk, sedimentasjonsbasseng].
- hvor masser kan mellomlagres.
- overvåking av overflatevann og vannkvalitet i vassdraget.
- bevaring av eksisterende kantvegetasjon.
- revegetasjon/ny beplantning av kantvegetasjon.

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

### 2.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt X, X,) (§ 12-5 nr. 1)

2.1.1. All varelevering med bil skal [skje til/i arealformål / felt / annen plassering].

2.1.2. Fremkommelighet for drift og vedlikehold til felt X skal ivaretas.

2.1.3. Servicefunksjoner utomhus som sykkelkur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

#### 2.1.4. Grad av utnytting

Grad av utnytting skal angis i plankart og skal fastsettes i henhold til TEK17 og veileder grad av utnytting. Hvor regelverket gir rom for dette, kan bestemmelsene brukes til å spesifisere eller angi særlige måleregler i reguleringsplanen. Dersom det gjennom bestemmelsene skal åpnes for unntak fra TEK og veileder, skal behov vurderes konkret og begrunnelse fremgå av planbeskrivelsen.

2.1.4.a Av maksimal grad av utnytting kan maksimalt X % / m<sup>2</sup> benyttes til [formål].

2.1.4.b Av maksimal grad av utnytting skal minimum X % / m<sup>2</sup> benyttes til [formål].  
*Unntak fra grad av utnytting:*

2.1.4.c Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.4.d Parkeringsareal i kjeller inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal.

### 2.1.5. Plassering, byggegrenser

- 2.1.5.a Bebyggelse i felt X skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
- 2.1.5.b Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense/formålsgrense [mot X].
- 2.1.5.c Fasade mot [gatenavn / feltnavn] skal plasseres i [byggegrensen/formålsgrensen].
- 2.1.5.d Byggegrensen for [deler av / mot felt X] felt X er sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.1.5.e Mindre tiltak i form av [murer inntil X meter / trapper/ramper] kan plasseres utenfor byggegrensen inntil X meter fra [nabogrense/formålsgrense/veggliv] mot [eks: nabogrense/veg].  
*Unntak må vurderes spesifikt og begrunnes i den enkelte plan.*

### 2.1.6. Renovasjon

- 2.1.6.a Renovasjonsløsning skal være [beskriv løsning, f.eks. nedgravd bunntømt container].
- 2.1.6.b Alle nye bygg skal tilknyttes bossnettet. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette.
- 2.1.6.c Det skal etableres felles renovasjonsløsning for [arealformål / felt / eiendommer].
- 2.1.6.d Nedkastpunkt skal innpasses i bygningsmassen og plasseres som vist i [renovasjonsteknisk plan datert dd.mm.åååå / illustrasjonsplan datert dd.mm.åååå].
- 2.1.6.e Renovasjonsløsning skal plasseres innenfor [arealformål / felt].  
*Som hovedregel skal renovasjonsløsning reguleres med eget arealformål i plankart, formuleringen kan tas med dersom renovasjon skal innpasses innenfor annet formål.*
- 2.1.6.f Det skal etableres renovasjonspunkt for glass og metall i [innenfor plassering / felt X].

### 2.1.7. Parkeringsplasser for bil

- 2.1.7.a Det skal etableres minimum X og maksimum X parkeringsplasser for bil per X m<sup>2</sup> BRA [formål].
- 2.1.7.b Det kan etableres maksimum X parkeringsplasser for bil per X m<sup>2</sup> BRA [formål].
- 2.1.7.c Det skal etableres X parkeringsplasser for bil per X m<sup>2</sup> BRA [formål].
- 2.1.7.d Parkeringsplassene skal plasseres innenfor [formål / delfelt / i anlegg under bakken].
- 2.1.7.e Parkeringsplassene skal ha bredde på minimum 2,6/3 meter og lengde på minimum 5/6 meter.  
*Tall er i hovedsak hentet fra parkeringsveileder: For større p-plasser skal plassene ha en bredde på 2,6 meter (anbefaling fra SINTEF, i parkeringsveileder står det 2,5 meter) og lengde på 5 meter, og for inntil fire enkeltplasser skal de ha en bredde på 3 meter og lengde på seks 6 meter.*
- 2.1.7.f Minimum [10 % / X antall] av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.  
*Dersom parkeringsdekning oppgis som et spenn/intervall, skal antall HC-plasser beregnes ut fra høyeste tall i spennet. Dersom planen åpner for null parkeringsdekning, skal HC-parkering uansett sikres.*
- 2.1.7.g Minimum [10/15 % / X antall] av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for gjesteparkering.
- 2.1.7.h Minimum [X % / X antall] av parkeringsplassene skal være forbeholdt bildeleordning. Delingsplassene skal være på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med X % dersom det etableres delingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.
- 2.1.7.i [X % / X antall] av parkeringsplasser på overflate skal etableres med permeabelt dekke.
- 2.1.7.j Minst [X % / X antall] av parkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil.  
*Det er ikke nødvendig å stille krav om tilrettelegging for strøm på parkeringsplasser, dette er dekket i TEK § 8-8. Det kan stilles krav om etablering av ladepunkt.*

### 2.1.8. Parkeringsplasser for sykkel

- 2.1.8.a Det skal etableres minimum X parkeringsplasser for sykkel per X m<sup>2</sup> BRA [formål].
- 2.1.8.b Parkeringsplasser for sykkel skal plasseres innenfor [formål / delfelt / i anlegg under bakken].
- 2.1.8.c Minimum [X % / X antall] av parkeringsplassene skal være dimensjonert og tilrettelagt med strømuttak for el-sykler.
- 2.1.8.d Minimum [X % / X antall] av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.
- 2.1.8.e Minimum [X % / X antall] av parkeringsplassene skal etableres under tak.
- 2.1.8.f Minimum [X % / X antall] av parkeringsplassene skal etableres i innvendig parkeringsanlegg.
- 2.1.8.g Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart, plassert overdekket eller innendørs [på gatenivå / i første etasje / overdekket / i garasjeanlegg].
- 2.1.8.h I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderobes og dusjfasiliteter.
- Gjelder for publikumsrettet bygg / arbeidsplasser.*
- 2.1.8.i I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes arealer til vaskestasjon, reparasjonsrom, og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.

### 2.1.9. Utforming

For estetisk og arkitektonisk utforming er det spesielt viktig å vurdere fra sak til sak hva som er intensjonen med bestemmelsene – hva man ønsker å oppnå og hva som er viktig å hensynta.

- [Bergen kommune - Arkitektur- og byformingsstrategi](#)
- [Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak](#)

#### Intensjonen er å sikre helhet innad i et nytt byggeområde:

- 2.1.9.a Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte [bygningene / konstruksjonene / anleggene / feltnavn] skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.
- 2.1.9.b Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i [materialbruk / fargesetting / utforming av passasjer / størrelse og plassering av vinduer / dører / balkonger / takform / gesims / inngangsparti].
- 2.1.9.c Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er [synlige / fremtredende] i området.
- 2.1.9.d [Garasjer og boder / nettstasjoner] skal tilpasses [bolighusets/bebyggelsen form / takform / materialbruk / farge].
- 2.1.9.e Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

#### Intensjonen er å sikre variasjon innad i et nytt byggeområde:

- 2.1.9.f [Bebyggelsen/bygningene] skal utformes med variasjon i [materialbruk / fargesetting / utforming av passasjer / plassering av vinduer / dører / balkonger /takform / gesims / inngangsparti] fra [bygg til bygg / mellom grupper av bygg /innenfor felt].

#### Intensjonen er å sikre tilpasning til eksisterende omgivelser, kulturmiljø:

- 2.1.9.g Bebyggelsen skal danne et rolig bakteppe for [navngi bygning/konstruksjon/anlegg/byrom /grønnstruktur/etc.] ved [samme materialbruk / eller beskriv på annen måte hvordan denne virkningen oppnås].
- 2.1.9.h Bebyggelsen skal [føye seg inn i / tilpasses] [navngi gate/allmenning/byrom/sted], gjennom [plassering mot gate / fasadeutforming / materialbruk / eller beskriv annen måte hvordan denne virkningen oppnås].

Eksempel: Bebyggelsen skal føye seg inn i gaten gjennom materialbruk.

2.1.9.i Materialbruk og farger skal tilpasses til [eksisterende omgivelser/kulturmiljø].

### Annen utforming

2.1.9.j Ny bebyggelse i felt X skal utformes som [X antall] kvartaler. Kvartalene skal bygges opp av flere separate bygg.

2.1.9.k Ny bebyggelse i felt X skal utformes som [lamell-, atrium-, annen type bebyggelse].

### Formingsveileder:

Se Råd om formingsveileder: [Bergen kommune - FORMINGSVEILEDER](#)

Dersom formingsveilederen ikke er sikret som et juridisk bindende dokument, skal viktige element i formingsveilederen som er nødvendige for gjennomføring av reguleringsplanen sikres som egne bestemmelser. Formingsveileder kan også brukes til å illustrere et prinsipp eller annet som er sikret i tekstlig form i bestemmelsene. Eksempler på hvordan formingsveileder kan sikres i bestemmelsene:

2.1.9.l Formingsveileder datert dd.mm.åååå skal legges til grunn for utformingen av tiltak.

2.1.9.m [Prinsipp for takutforming / møneretning / balkonger / kantsoner / fasademateriale / farge-/materialpallett] vist på side X i formingsveileder datert dd.mm.åååå er bindende.

Formingsveileder kan også brukes til å illustrere et prinsipp eller annet som er sikret i tekstlig form i bestemmelsene:

2.1.9.n Bygget/bebyggelsen skal utformes [beskriv utforming], som vist på s. X / i figur. X i formingsveileder.

2.1.9.o Bygget skal utføres med variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet, som vist i figur X i formingsveileder datert dd.mm.åååå.

### 2.1.10. Material- og fargebruk

2.1.10.a Byggets estetiske uttrykk skal ivaretas gjennom å benytte få, naturlige stedeegne materialer av tre og stein med høy håndverksmessig standard.

2.1.10.b Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.

2.1.10.c Fasademateriale skal være [tre / tegl / pussede flater / stein / annet]. Det kan tillates [innslag/detaljer] av andre materialer [eventuelt list opp aktuelle materialer].

2.1.10.d [Bebyggelsen/bygget] skal utformes med [tre / tegl / pussede flater / annet] som gjennomgående fasademateriale.

2.1.10.e Maksimum X % av fasaden(e) kan være [glass / tre / tegl / annet].

2.1.10.f Minimum X % av fasaden(e) skal være [glass / tre / tegl / annet].

2.1.10.g Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

2.1.10.h Fasaden skal ikke ha reflekterende materialer.

2.1.10.i Alle fasader [innenfor felt X og Y / innenfor hvert kvartal / annet] skal ha samme materialbruk.

2.1.10.j Fargebruk på fasaden(e) skal være i [mørk farge / lys farge / naturfarge / dempede jordfarger / varme jordfarger / matt fargetone / trefarger].

2.1.10.k Fargebruk skal være tilsvarende fargene [eksisterende, verneverdige bygninger / annet] med [farge].

2.1.10.l Underetasjen skal kles med samme fasademateriale som resten av bygningen.

### **Aktuelle bestemmelser for byrom/utomhusarealer:**

- 2.1.10.m Materialbruken på overflater i [gater/fortau/ torg/plasser/allmenninger/annet] skal bestå av en kombinasjon av [naturstein / betong / tre / annet materiale].
- 2.1.10.n Materialbruken på overflater i [gater/fortau/torg/plasser/allmenninger/annet] skal være [naturstein / betong / tre / annet materiale]. Det tillates [innslag/detaljer] av andre materialer [eventuelt list opp aktuelle materialer].
- 2.1.10.o Dekke skal utformes med materialitet som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse.

### **2.1.11. Fasadeutforming**

Fasader skal som hovedregel være maksimalt 70 meter, jf. KPA. Bestemmelser under er eksempler hvor intensjon er å videre dele inn fasaden for å skape variasjon:

- 2.1.11.a Fasader med lengde over X meter skal deles opp ved [fargebruk / materialbruk / fasadedetaljering /sprang i veggiv i form av inntrekninger, utkrageringer og/eller forskyvninger / som vist i formingsveileder].
- 2.1.11.b Fasader skal deles opp i en jevn rytme med vertikale felt ved [fargebruk / materialbruk / fasadedetaljering /sprang i veggiv i form av inntrekninger, utkrageringer og/eller forskyvninger / som vist i formingsveileder].
- 2.1.11.c Fasader med lengde over X meter skal deles opp slik at bebyggelsen fremstår som separate bygninger satt inntil hverandre.
- 2.1.11.d Sprang i veggiv skal måle minimum X meter.

### **Utkragering**

- 2.1.11.e Bygningsdeler kan krage ut over fortau med maksimalt X meter fra bygningens veggiv.
- 2.1.11.f Fri høyde over fortau skal være minst X meter.

### **Vegetasjon og solenergi i fasade**

- 2.1.11.g Fasader skal tilrettelegges for vertikal beplantning eller integrert vegetasjon i fasaden.
- 2.1.11.h Vegetasjon og beplantning skal inngå i fasadeutforming og bidra til at bygget blendes inn i landskapet.
- 2.1.11.i Det tillates solenergiløsninger i fasadene. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

### **Parkeringskjeller**

- 2.1.11.j Der parkeringsgarasje blir synlig mot offentlig- og felles areal skal fasaden [dempes / aktiveres] ved hjelp [av eksempelvis funksjoner / variasjoner / materialvalg, aktivitet / beplantning].
- 2.1.11.k Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

### **2.1.12. Første etasjer i sentrumsområder**

- 2.1.12.a Innenfor felt X skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra [gatenavn / plass / feltnavn] i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.
- 2.1.12.b Første etasje skal utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses til maksimalt X % av vindusflater.



- 2.1.12.c Fasaden [på gateplan / i første og andre etasje] skal være [åpen / transparent], slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra [ev. navngi byrom/allmenning/gate/sted/feltnavn].
- 2.1.12.d Boliger i første etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvnivå X meter over nivå i byrommene. Fasade skal utformes slik at det ikke er innsyn til boligrom i første etasje.

### 2.1.13. Inngangsparti, passasjer:

- 2.1.13.a Det skal [i hvert av feltene x og y] være [X antall] åpninger/passasjer i bebyggelsen ut mot [ev. navngi byrom/allmenning/gate/sted/feltnavn]. Åpningene skal ha en [minimum høyde på X meter og minimum bredde på Y meter].
- 2.1.13.b Bebyggelsen skal ha passasjer og større åpninger for å sikre gode forbindelser til gårdsrom.
- 2.1.13.c Overbygde passasjer/åpninger skal ha minimum X meter fri høyde.
- 2.1.13.d Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegyulv skal løses innvendig i bygning.
- 2.1.13.e Hver enhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.
- 2.1.13.f Bebyggelsens første etasje med atkomst til [forretning, bevertning, annen publikumsrettet virksomhet, ev. bolig] skal være på kote +X, tilsvarende gateplan/fortau. Ved stigende/fallende gateløp tillates det atkomster med et avvik fra gateplanet på maksimalt [+/- X] meter. Trapper og ramper skal plasseres innenfor [bygningkroppen / vegglivet].
- 2.1.13.g Det skal være minimum [X antall] innganger til publikumsfunksjoner i bebyggelsen langs hver fasade fra alle omkringliggende [byrom/gate/torg/allmenning].
- 2.1.13.h Boligenes inngangsparti skal plasseres mot [navngi byrom/allmenning/gate/sted/feltnavn].
- 2.1.13.i Det skal være inngangsdører for publikumsfunksjoner mot gaten med maksimum X meter avstand mellom hver inngangsdør per [fasade / hele fasadelengde].

### 2.1.14. Takutforming

- 2.1.14.a Takform på [ny bebyggelse / bygg / bolig / garasje / carport / boder] skal være [saltak / pulttak / flatt tak / valmtak / annet].

For takoppbygg, trapp- og heishus, tekniske installasjoner, solenergianlegg og annet på tak, anbefales det å angi både en maksimal andel av takene som kan benyttes, fastsette tilbaketrekking fra veggliv og angi konkret hvilke tiltak det åpnes for:

- 2.1.14.b Det tillates [takoppbygg / trapp- og heishus / tekniske installasjoner / solenergianlegg / annet] på maksimum X % av takflatene.
- 2.1.14.c Det tillates [takoppbygg / trapp- og heishus / tekniske installasjoner / solenergianlegg / annet] på X meter over maksimale gesimshøyder.
- 2.1.14.d [konstruksjoner på tak / takoppbygg / rekkverk / øverste etasje] skal være minimum X meter tilbaketrukket fra veggliv.
- 2.1.14.e Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- 2.1.14.f Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal integreres i bygningens arkitektur og uttrykk. [Møneretning / byggets lengderetning] skal [følge samme retning som kotene i terrenget / være parallelt med gate/feltnavn].
- 2.1.14.g Bebyggelsen skal ha ikke-reflekterende takflater.
- 2.1.14.h Takvinkel skal være X grader.
- 2.1.14.i Takvinkel skal være mellom X og X grader.
- 2.1.14.j Bolighus og garasjer skal ha samme takform og takvinkel.
- 2.1.14.k Det tillates solenergiløsninger på takflatene.

- 2.1.14.l Takflatene skal beplantes [med sedum / gress / annen vegetasjon]. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil X % av arealet med beplantede tak.
- 2.1.14.m Minimum X % av takflatene skal beplantes [med sedum / gress / annen vegetasjon]. Resterende del av takflater kan benyttes til solenergiløsninger.

#### 2.1.15. Byrom – offentlige steder

- 2.1.15.a De første to meter ut fra fasaden kan brukes til [uteservering / utemøbler/ plantekasser / lekeapparater].
- 2.1.15.b Det skal anlegges beplantede forhager inntil X meter ut fra fasaden med [spesifiser flatens størrelse og omfang av vegetasjon, trær etc.] i sonen mellom yttervegg og fortau.
- 2.1.15.c Det skal opparbeides sitteplasser, for allmenn bruk, til både lengre opphold og korte stopp. Disse skal være plassert [langsmed eller nær tilliggende bygninger / ved vann / i grøntarealer], ha gode sol- og utsiktsforhold, og være lokalklimatisk avskjermet med vegetasjon.
- 2.1.15.d Det skal opparbeides oppholdsmuligheter i form av [benker/ romskapende elementer / sittemøbler / annet], som en del av [torget/plassen].
- 2.1.15.e Plantekasser skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

#### 2.1.16. Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Større trær som skal bevares, f.eks. hule eiker: Trærnes eksakte lokasjon skal fastsettes som punkt i plankart med tilhørende hensynssone avgrenset av treets rotsone. Dersom det skal gjøres tiltak nærmere enn 10 meter fra trestamme eller dersom trærne blir berørt på annen måte, anbefales at det lages en skjøtelses- og forvaltningsplan for aktuelle trær (utarbeides av sertifisert trepleier). Det må vurderes konkret hvilke tiltak fra skjøtelses- og forvaltningsplan som skal sikres i bestemmelsene. Bestemmelser kan knyttes til aktuelt arealformål eller hensynssone.

- 2.1.16.a Trær som er markert med symbolet «Eksisterende tre som skal bevares» [med tilhørende hensynssone X], skal bevares. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen.
- 2.1.16.b Større trær innenfor område X skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over [90], [100] cm, målt 1 meter over terreng. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor trærnes rotsone. Treets rotsone defineres som største omkrets av treets krone.
- 2.1.16.c Trerekken langs [navngi byrom/allmenning/gate/sted/feltnavn] skal bevares.

Bestemmelsen under må benyttes i kombinasjon med bestemmelsene over:

- 2.1.16.d Trær som må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på samme sted med minimum stammeomkrets på X cm.
- 2.1.17. [Trær / slåttemark / park / naturtype / annen vegetasjon - må spesifiseres] skal bevares. [Vegetasjon] som likevel går tapt skal erstattes med tilsvarende type på samme sted.
- 2.1.18. Rotsonen til trær som skal bevares skal sikres permanent vanntilførsel.

#### 2.1.19. Ny beplantning/vegetasjon

- 2.1.19.a Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- 2.1.19.b Fremmede arter [spesifiser arter som er kartlagt] i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- 2.1.19.c Område X skal beplantes med [trær, busker, annen type vegetasjon] som vist i illustrasjonsplan / formingsveileder.
- 2.1.19.d Ved ny beplantning skal det benyttes [stedegne og pollinatorvennlige planter / hjemlige norske arter / norskproduserte arter som fremmer biologisk mangfold / bær- og fruktplanter / allergivennlig].

- 2.1.19.e Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av **fellesarealene/byrommene**. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.
- 2.1.19.f Det skal etableres minst **[X antall]** store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde. Trærne skal plasseres **omtrentlig som vist i illustrasjonsplan / innenfor felt X og felt X**.
- 2.1.19.g Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.
- 2.1.19.h Vegetasjon skal opparbeides med ulike sjikt med formål om å styrke naturmangfoldet.
- 2.1.19.i Uteoppholdsareal/byrom på **[underjordisk konstruksjon/ takterrasse]** skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:
- |                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Gress:</b>                    | <b>vekstjordlag 0,4 m</b> |
| <b>Busker under 0,5 m høyde:</b> | <b>vekstjordlag 0,5 m</b> |
| <b>Busker over 0,5 m høyde:</b>  | <b>vekstjordlag 0,7 m</b> |
| <b>Trær:</b>                     | <b>vekstjordlag 1,0 m</b> |
- 2.1.19.j Minst **X** % av uteoppholdsarealet/byrom på opparbeidet dekke skal ha minimum **X meter** jorddybde.
- 2.1.19.k **Uteoppholdsareal/byrom** 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.

## **2.2. Bolig (felt **BB1, BB2, BB3**)**

### **2.2.1. Antall, type og størrelse**

- 2.2.1.a Boligtype skal være **[liste basert på opplisting i TEK / veileder grad av utnyttning]**.
- 2.2.1.b Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.
- 2.2.1.c Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.
- 2.2.1.d Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.
- 2.2.1.e Famileleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
- minimum 80 m<sup>2</sup> bruksareal.
  - minimum 3 soverom.
  - egen inngang direkte fra byrom eller gårdsrom.
  - direkte tilgang til privat uteoppholdsareal med tilknytning til skjermet gårdsrom.
  - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner.
  - eget vaskerom eller tilsvarende.
- 2.2.1.f Minimum **X** % av boenhetene i felt **X** skal ha minst **X** m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteoppholdsareal på bakken.
- 2.2.1.g Maksimalt tillatt antall boliger **[innenfor planområdet / felt X]** er **X**.
- 2.2.1.h Det skal ikke etableres nye boenheter innenfor felt **X**.

### **2.2.2. Utforming**

- 2.2.2.a Boenheter i første etasje skal ha direkte utgang til terreng og privat uteoppholdsareal.
- 2.2.2.b **[Alle boenheter/ X % boliger i første etasje]** skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
- 2.2.2.c Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger Lden = 55 dB.
- 2.2.2.d I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

*Bestemmelsen over innebærer at i de tilfeller der det er to rom, et oppholdsrom og et soverom, er det tilstrekkelig med et soverom som har minst et vindu mot stille side. I tilfeller der det er tre rom, et oppholdsrom og to soverom, skal to rom, oppholdsrom og et soverom, ha vinduer mot stille side.*

*Der det gjøres unntak fra støykravene må bestemmelsene konkretiseres i den enkelte plan.*

- 2.2.2.e Minst **X** % av boenhetene skal ha hovedfunksjoner på inngangsplan.
- 2.2.2.f **[% / antall]** av leiligheter i **[felt / område / formål / etasje]** skal være **[gjennomgående/ha fasader vendt mot to ulike himmelretninger]**.
- 2.2.2.g Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot **[eks: nord/nordøst]**.
- 2.2.2.h Leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- 2.2.2.i Leiligheter skal ha takhøyde på minimum **X** for å sikre gode lysforhold.
- 2.2.2.j Rekkehusene skal sakses eller trappes for å oppnå gode private uteoppholdsarealer med gode solforhold og skjermede private soner, og for å oppnå et variert arkitektonisk uttrykk.
- 2.2.3. **Uteoppholdsarealer**
- 2.2.3.a Det skal etableres minimum **X** m<sup>2</sup> **[privat / felles]** uteoppholdsareal per boenhet.
- 2.2.3.b Det skal etableres minimum **X** m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum **X** m<sup>2</sup> / **X** % skal ligge på bakkeplan.
- 2.2.3.c Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.
- 2.2.3.d Det skal etableres minimum **X** m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt **X** m<sup>2</sup> / **X** % kan etableres på tak/altan. Deler av kravet kan dekkes av offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan.
- 2.2.3.e Minimum **X** % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.
- 2.2.3.f **[Alle/Minimum X % av]** boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 2.2.3.g Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
  - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
  - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
  - Arealet skal skjermes for vind.
  - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
- 2.2.3.h Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- 2.2.3.i Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- 2.2.3.j Minst **X** %, av uteoppholdsareal skal være på naturterreng.
- 2.2.3.k Det skal legges til rette for felles parselhage i **[felt/uteoppholdsarealet]**.
- 2.2.3.l Terrengbearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.
- 2.2.3.m Innenfor områder som er regulert til **bebyggelse og anlegg**, skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til **gangveger, kjøring, parkering og fysiske installasjoner**, opparbeides **[parkmessig / som felles uteoppholdsarealer / som private forhager]**.
- 2.2.3.n Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 2.2.3.o Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.

- 2.2.3.p Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning og/eller annet dekke.
- 2.2.3.q I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres gjennom [materialbruk / terrengvariasjon / vegetasjonselementer som hekk eller lignende].
- 2.2.3.r Maksimum  $X$  % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som/på terrasse eller balkong. Dersom en terrasse eller balkong skal medregnes som uteoppholdsareal, skal den ha minimumsareal på  $X$  m<sup>2</sup> og minimumsdybde på  $X$  meter.
- 2.2.3.s Det skal etableres [ $X$  antall småbarnslekeplasser/kvartalslekeplasser/ballplasser] innenfor hvert av feltene  $f_X$ ,  $f_X$  og  $f_X$ . Lekeklassene skal være på minimum  $X$  m<sup>2</sup>, ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt [for barn under seks år / være tilrettelagt for barn opp til tolv år].
- 2.2.3.t Det skal for delfelt  $X$  etableres småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> i formål  $X$ . Lekearealet skal ha universell utforming, og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter.
- 2.2.3.u Hvert område for lek utstyres med minimum 3 lekeapparater, 1 sandkasse og sittebenker.
- 2.2.3.v På lekeklass/lekearealer skal alternativer til gummi og plast vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.
- 2.2.4. **Takterrasser**
- 2.2.4.a Takterrasser inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette.
- 2.2.4.b Takterrasser skal innfri følgende kvalitetskrav:
  - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
  - Arealet skal skjermes for vind.
  - Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
  - Arealet skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon.
- 2.2.4.c Takterrasse(r) / 60 % av takflaten på takterrasse] skal være felles og tilgjengelig(e) for alle beboere i [navn på delfelt / arealformål], og ha direkte utgang fra heis.
- 2.2.4.d Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av [levegger / pergolaer / plantekasser].
- 2.2.4.e Minst  $X$  % av takterrassen skal beplantes, med minimum  $X$  meter vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
- 2.2.4.f Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- 2.2.4.g Takterrasser er tillatt [spesifiser hvor: på boligens tak / over carport / over første etasje / delfelt  $X$  / bestemmelsesområde  $X$ ].
- 2.2.5. **Balkonger og svalganger**
- 2.2.5.a Balkonger kan være maksimalt  $X$  meter brede og krage [maksimalt  $X$  meter ut fra veggliv / utover byggegrensen med en dybde på inntil  $X$  meter fra veggliv].
- 2.2.5.b Balkongfronter kan maksimalt utgjøre  $X$  % andel av fasadens [m<sup>2</sup> flate / [løpemeter lengde].
- 2.2.5.c Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt [ $x/x$  del (f.eks. 1/3)] av fasadelengden.
- 2.2.5.d Balkonger skal utføres med rekkverk i [glass/tre/annet].
- 2.2.5.e [Balkonger/karnapper/baldakiner] [i felt  $X$ ] f.o.m. [andre/tredje etasje] kan krages maksimalt  $X$  meter ut over [eks: byggegrense/ formålsgrænse/ veggliv/ adkomstveg/felt]. Fri høyde til terreng skal være minst  $X$  meter.
- 2.2.5.f Balkonger skal være inntrukket.

- 2.2.5.g Inntrukne balkonger eller fransk balkong tillates.
- 2.2.5.h I **andre** etasje tillates balkonger inntil **0,5 meter** dybde. Utkragede balkonger, **maksimalt 2 meter**, tillates i øvrige etasjer.
- 2.2.5.i Inntrukne balkonger, franske balkonger og utkragede balkonger med maks **0,5 meter** utkraging tillates.
- 2.2.5.j Svalganger skal begrenses til **X** løpemeter lengde [**og/eller betjene maksimum X antall boenheter**], og skal ikke vende ut mot offentlig gate eller byrom.
- 2.2.5.k Svalganger skal trekkes ut fra veggliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under. Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egne yttervegg.

### **2.3. Andre formål – bebyggelse og anlegg**

- 2.3.1. [**Forretning /kontor/bevertning**] kan utgjøre inntil [**X m<sup>2</sup> BRA/%**].
- 2.3.2. **Handel/forretning** kan utgjøre inntil **1500 m<sup>2</sup> / 3000 m<sup>2</sup> BRA**.
- 2.3.3. Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige **X m<sup>2</sup> BRA**.
- 2.3.4. [**Forretning /kontor/bevertning**] er kun tillatt [**eks: i første etasje mot gate/ på hjørnet mot X og Y**].
- 2.3.5. [**Publikumsrettet virksomhet/forretning/bevertning**] skal ha henvendelse mot og inngang fra **X**.
- 2.3.6. Detaljhandel eller dagligvarehandel er ikke tillatt.
- 2.3.7. Forretninger for plasskrevende varehandel er ikke tillatt.
- 2.3.8. [**Forretning for plasskrevende varehandel/ lager som betjener industriproduksjon**] kan kun tillates innenfor [**eks: innenfor felt / formål / antall m<sup>2</sup> / % av tillatt BRA**].
- 2.3.9. Utendørsareal som ikke tas i bruk til **lagring, kjøreveg eller parkering** skal opprettholdes eller opparbeides som grøntareal.
- 2.3.10. **Støyende eller forurensende** virksomheter er ikke tillatt.

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

### **3.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 3.1.1. Maksimal stigning i avkjørsel [**X**] skal være **X %** de første **X** meter **fra formålsgrense samferdselsformål/kjøreveg**.
- 3.1.2. Arealene skal opparbeides med fast dekke.
- 3.1.3. Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikanter som skal ferdes på dem.

### **3.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg felt AVT**

- 3.2.1. Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det **nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen**.

### **3.3. Annen veggrunn – grøntanlegg AVG**

- 3.3.1. Innenfor arealet annen veggrunn – grøntareal skal **beplantes / bevarer som grøntområde**.

## 4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Bestemmelser under kan være aktuelle å bruke for formål grønnstruktur, friluftsområder og hensynssoner.

### 4.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- 4.1.1. Innenfor felt X skal eksisterende [vegetasjon / terreng / store trær / stier] bevares.
- 4.1.2. Områdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel.
- 4.1.3. Etablering av nye stier med enkel naturvennlig tilrettelegging, som vist i illustrasjonsplan datert dd.mm.åååå er tillatt.

## 5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Når det er flere hensynssoner av samme type må ordlyden ha tydelig referanse til den hensynssonen den gjelder [H570\_1, H570\_2, etc.].

### 5.1. Frisiktsone (H140)

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### 5.2. Hensynssone kulturmiljø (H570\_1)

- Byantikvarens nettsider: [Bergen kommune - Kulturmiljøplan for Bergen](#)
- Riksantikvarens veileder: [arealplaner\\_eksempelsamling\\_BM\\_2017.pdf \(riksantikvaren.no\)](#)

- 5.2.1. Hensynssonen omfatter [navn på hensynssone og hva som er intensjonen, viktig å bevare her].
- 5.2.2. Bygning[er] merket med linje «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» tillates ikke revet, flyttet eller tilbygget.
- 5.2.3. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen er ikke tillatt.
- 5.2.4. Bygninger og uteanlegg skal bevares.
- 5.2.5. Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner eller kulturmiljøet er ikke tillatt.
- 5.2.6. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.
- 5.2.7. Restaurering eller reparasjon eksisterende bygninger og anlegg skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet.
- 5.2.8. Bygninger tillates kun ombygd eller utbedret under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.
- 5.2.9. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
- 5.2.10. Eksisterende kulturmiljø med steingjerder skal bevares.
- 5.2.11. Utbedring/restaurering av X skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

### 5.3. Hensynssone kulturmiljø (H570\_2) - historisk vegfar

- 5.3.1. Hensynssonen omfatter historisk veifar [navn på vegfar f.eks. Den Trondhjemske postvei] som skal bevares og opprettholdes, også i bygge- og anleggsperioden. Tiltak som kan medføre forringelse av postveien, veilegemet og kantarealer er ikke tillatt. Vanlig vedlikehold er tillatt.
- 5.3.2. Tiltak som hindrer allmenn tilgang til veifaret er ikke tillatt. Tilgangen til veifaret skal sikres også i anleggsperioden.

#### 5.4. Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730) – fredet kulturminne

Sonen omfatter fredet kulturminne (beskrivelse, henvisning til fredningsvedtak eller kulturminne-ID) som er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

#### 5.5. Hensynssone friluftsliv (H530) - byfjellsgrense

Innenfor hensynssone for friluftsliv H530 skal eksisterende [turområde / naturkvaliteter, områdets verdi for friluftsliv / naturmangfold / kulturminner / landbruk, drikkevannsforsyning / annet] bevares.

#### 5.6. Faresoner

*Faresoner hvor det ikke tillates nye tiltak, f.eks. høyspentanlegg (H740) / Faresone flom (H320):*

5.6.1. Nye tiltak innenfor faresonen er ikke tillatt.

#### 5.7. Faresone ras- og skredfare (H310)

*Bestemmelser under følger anbefalt fremgangsmåte fra NVE. Skredfaresonene deles inn i felt etter sannsynlighet for fare. Hvert felt skal ha eget løpenummer.*

- 5.7.1. Innenfor faresonen for ras- og skredfare skal det gjøres sikringstiltak i samsvar med skredfarerapport datert dd.mm.åååå.
- 5.7.2. H310\_1, H310\_2 og H310\_3: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 5.7.3. H310\_4 og H310\_5: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 5.7.4. H310\_6: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

### 6. Bestemmelsesområder

#### 6.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #X)

*Ved regulering av midlertidige bygge- og anleggsområder, skal det angis et tidspunkt (f.eks. dato eller tidsperiode fra vedtak) for opphør av midlertidigheten. Andre spesifikke krav til områdene må også angis, behov må vurderes konkret.*

- 6.1.1. Bestemmelsesområde #X kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av [tiltak]. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- 6.1.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av [tiltak] og senest innen dd.mm.åååå.
- 6.1.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato.
- 6.1.4. Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen [3/6/12 måneder] / [1 år], ryddes og [tilbakeføres til opprinnelig stand] / [opparbeides i samsvar med regulert arealformål].



## 6.2. Parkering under bakken (bestemmelsesområde #X)

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #X.

## 7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

Dokumentasjonskrav (jf. pbl § 12-7 nr. 12) og rekkefølgekrav (jf. pbl § 12-7, nr. 10) skal holdes atskilt. Her angis rekkefølgekrav etter pbl § 12-7, nr. 10: «krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.»

### 7.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til felt X skal følgende være opparbeidet:

- 

Før det gis rammetillatelse til felt Y skal følgende være opparbeidet:

- 

### 7.2. Før igangsettingstillatelse (felt X)

Før det gis igangsettingstillatelse til felt X skal følgende være opparbeidet:

- Nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare i samsvar med bestemmelse X.

Før det gis igangsettingstillatelse til felt X skal følgende være opparbeidet:

- 

*For planer hvor utbyggingsavtale er aktuelt, skal følgende bestemmelse være med:*

Før det kan gis igangsettingstillatelse til felt X skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- 

### 7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk felt X, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse X.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse X,
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse X.
- Avbøtende tiltak mot støy i samsvar med bestemmelse X.
- Sikringstiltak i samsvar med bestemmelse X.
- Torg felt X i samsvar med bestemmelse X.
- Gate felt X i samsvar med bestemmelse X.
- Fortau felt X i samsvar med bestemmelse X.
- Veg felt X i samsvar med bestemmelse X.
- Kjøreveg felt X i samsvar med bestemmelse X.

#### **7.4. Rekkefølge i tid**

- Felt X må være bygget før felt Y

#### **Dokumenter som gis juridisk virkning**

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer. Dokumenter som gis juridisk virkning er bindende for gjennomføring av planen og vedtas sammen med planen.

#### **Dokumenter som gjøres retningsgivende**

Her kan dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene, listes opp.

# Veiledning – tema

## Universell utforming

Det skal ikke tas inn generelle henvisninger om prinsipper om universell utforming. Krav til universell utforming er dekket i teknisk forskrift. For utomhusanlegg kan det angis bestemmelser om bredder, høyder, dekke, fasadeutforming (bredder på dører, materialvalg osv.) og en rekke andre forhold som i effekt vil påvirke universell utforming.

Det kan stilles krav til andel av boliger som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, eksempel: «Minst X % av boenhetene skal ha hovedfunksjoner på inngangsplan.»

## Massehåndtering

- Forurenset grunn avklares som hovedregel ved detaljregulering. Dersom det er avdekket forurenset grunn/masse i planområdet, kan det opplyses om i bestemmelsene som veiledningstekst. Det kan også stilles krav om ytterligere undersøkelser før gjennomføring. Krav om tiltaksplan for forurenset grunn er imidlertid ikke nødvendig å sikre, dette følger av forurensningsloven.
- Temaet massehåndtering og avfall fra bygge- og anleggsfasen er i stor grad dekket av forurensningsloven. Det er ikke nødvendig å sikre følgende i bestemmelsene:
  - At det skal brukes rene/ikke-forurensede masser.
  - At masse skal deponeres i henhold til forurensningsloven eller avtale med deponi.
  - Hvordan avfall fra bygge- og anleggsfasen skal håndteres.
- Massehåndteringsplaner er ikke vesentlig informasjon til en byggesak, med mindre det er tatt særlige plantekniske grep for å sikre en gitt arrondering av massene, eller for å sikre konkrete verdier ved behandling av masser innenfor planområdet (dette kan være forbud mot mellomagring av masser over infrastruktur i grunnen, på trærts rotsystem eller i områder med naturverdier som ønskes bevart).
- Det er ikke hjemmel til å angi at masser skal benyttes i prosjekt utenfor planområdet. Gjenbruk av masser innenfor planområdet kan sikres dersom det er vurdert konkret som del av planarbeidet.

## Dokumentasjonskrav

- Pbl 12-7. nr. 12: *krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne.*
- Dokumentasjonskrav må være knyttet til konkrete funn og behov i reguleringsplanen, og ha hjemmel i plan- og bygningsloven. Det skal ikke stilles krav til dokumentasjon som er dekket i andre forskrifter / lovverk. Følgende er eksempler på dokumentasjonskrav vi ikke skal stille:
  - Barnehagekapasitet og skoledekning.
  - Byggeplan / tekniske planer for vei og andre samferdelsarealer.
  - Godkjent teknisk sluttdokumentasjon for private VA-anlegg.
  - Uttale fra offentlig vegmyndighet ved ny/endret bruk av avkjørslser.
  - Avtale om overtakelse av offentlig vegareal (dekket av pbl. kap. 17 og 18).
  - Tiltaksplan for forurenset grunn (dekket av pbl. § 28-1, forurensningsforskriften § 2-6 og SAK10 § 5-4).
  - Plan for avfallshåndtering (følger av TEK).

- Klimagassberegning (følger av TEK).
- Redegjørelser som ikke er knyttet til spesifikke krav i lov eller plan.
- Det skal ikke stilles krav om at dokumentasjon eller tiltak skal være forelagt, avklares, gjøres i samråd med eller godkjennes av andre kommunale etater / myndigheter / faginstanser eller at det skal foreligge uttalelse/godkjenning fra andre etater/faginstanser. Det skal heller ikke gis bestemmelser om at bygningsmyndigheten skal godkjenne prosjektering og tekniske sider ved dokumentasjonen. For eksempel:
  - Uttale/forhåndsuttale fra Bergen Vann. Dette innhentes i byggesak for å tilfredsstille krav til tilknytning i pbl. kap. 27.
  - Godkjenning av planer for offentlige samferdelsareal eller offentlig park/byrom.
  - Gjennomføringsavtale for tiltak på offentlige samferdelsarealer.
  - Krav om avklaring med f.eks. BKK/ Eviny for nettstasjon, fjernvarmenett.
  - Generelle bestemmelser om at tiltak skal godkjennes av eier eller forvalter av teknisk infrastruktur, veg eller andre anlegg, fredete bygg/anlegg (f.eks. BKK, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, Bymiljøetaten, Bergen Vann).
  - Generelle bestemmelser om at tiltak skal godkjennes av annen sektormyndighet som Avinor og Luftfartstilsynet.
- Det kan, dersom det vurderes som hensiktsmessig, gis veiledende bestemmelser om forhold som nevnt over, men disse vil ikke være å anse som selvstendige, materielle bestemmelser. Det må komme frem at bestemmelsene er veiledende. Eksempel:
  - Veiledning: Opparbeidelse av offentlige anlegg ikke vil anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.
- Som hovedregel er det ikke nødvendig å stille ytterligere dokumentasjonskrav for forhold som er avklart i planprosessen. For eksempel dersom renovasjonsløsning er avklart gjennom renovasjonsteknisk plan i planprosessen og dette er fulgt opp i kart og bestemmelser, er det ikke nødvendig å stille krav om renovasjonsteknisk plan som dokumentasjonskrav til byggesaken.
- Dokumentasjonskrav (jf. pbl § 12-7 nr. 12) og rekkefølgekrav (jf. pbl § 12-7, nr. 10) skal holdes atskilt.
- Dokumentasjonskrav må knyttes til det arealformålet eller hensynssonen det skal være gjeldende for.

### **Fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser**

Kommunen oppfordrer til fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, men uttalelse fra departementet tilsier at det ikke er hjemmel til å stille krav om dette i reguleringsplaner, se: [§ 12-7 Anmodning om tolkningsuttalelse - hjemmel for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan - regjeringen.no](#)

### **Energiløsninger**

- Det er ikke klar hjemmel til å påby at bebyggelsen skal knyttes til spesifikke energiformer/energikilder som f.eks. solceller (unntaket fra dette er fjernvarme som har egen hjemmel i pbl).
- Det er ikke anledning å stille krav om energieffektivitet eller f.eks. nullutslipps-/passivhusløsninger da krav til energieffektivitet er gitt i TEK. Dermed er det heller ikke nødvendig å stille

dokumentasjonskrav om at det skal redegjøres for energieffektivitet eller vurderes spesifikke energiløsninger.

- Krav om tilknytning til fjernvarmenett innenfor konsesjonsområdet er hjemlet i KPA § 18.1. Det er ikke nødvendig å gjengi bestemmelsen fra KPA, men dersom det gjøres konkrete vurderinger om tilknytning i plansaken, kan det angis egne bestemmelser – for eksempel hvor man vil skjerpe krav i plan kontra KPA, for eksempel område hvor man vil kreve tilknytning ved nybygg under 500 m<sup>2</sup> BRA.

## Mindre fravik

Dersom det skal åpnes for mindre fravik gjennom bestemmelser, må det være begrunnet i behov for fleksibilitet i det konkrete planforslaget. Det skal ikke angis generelle bestemmelser om fravik fra juridiske punkter/linjer. Det må:

- Være konkret hvilke juridiske linjer/punkt det gjelder, og dette må vurderes konkret i planarbeidet.
- Angis en gradient/skala/tallsjikt. Mulighetsrommet må være konkret vurdert i planarbeidet. Som hovedregel kan det ikke fravikes mer enn 2 meter.

## Matjord

Det går frem av KPA 2018 § 24.1.3 at «jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik den at er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål». Som regel bør dette følges opp med utarbeiding av en matjordplan som er utarbeidet av foretak/konsulent med jordfaglig kompetanse. Disse vurderingene må gjøres i plansaken. Planen bør som regel inneholde:

- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området
- Redegjørelse for hvor mye matjord som foreslås flyttet (m<sup>2</sup> og m<sup>3</sup>), samt hvilke areal med matjord som eventuelt skal videreføres / bevares der de er.
- Foto og kartfesting av berørte areal.
- Foreslått metodikk og gjennomføring av jordflytting.
- Redegjørelse av tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.
- Beskrivelse av lokaliteter hvor matjord skal flyttes til, med behov, kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
- Håndtering av avrenning, drenering og flomsituasjon fra stedet hvor matjord flyttes til og fra.
- Vurdering av behov for tiltak som berøres av andre lovverk.

### Aktuelle bestemmelser:

- Matjord innenfor område X skal ivaretas i samsvar med matjordplan datert dd.mm.åååå.
- Rekkefølgekrav:
  - Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt X før matjord er flyttet/ omdisponert i henhold til matjordplan datert dd.mm.åååå jf. bestemmelse X.
- Eventuell dokumentasjon på hvordan matjordplan følges opp i gjennomføringsfase, f.eks. avrenning, drenering, samt kart og illustrasjoner over hvilke områder som flyttes til hvilket tidspunkt

### Bestemmelser som viser til «enhver tid gjeldende»

Unngå som regel bestemmelser som viser til enhver tids gjeldende versjon av en annen plan, retningslinje eller lignende, for eksempel «enhver tid gjeldende kommuneplan». For at bestemmelsene skal være tilstrekkelig tydelige, må de være konkrete. Departementet har i en tolkningsuttalelse vurdert at denne typen bestemmelser kan være ugyldige: [§ 12-7 – Reguleringsbestemmelse som viser til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm - regjeringen.no](#)