Revidert 31.10.2024

# Standardbestemmelser for flere arealformål

*Mal for reguleringsbestemmelser* og mal for standardbestemmelser for flere arealformål er verktøy for å utarbeide og kvalitetssikre reguleringsbestemmelser i Bærum kommune.

Malen og standardbestemmelsene skal 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 vurdere forslag og om de er i tråd med mal og standardbestemmelse.

Malene inneholder også veiledningstekst, som skal hjelpe forståelsen av koblingene mellom bestemmelser og plankart, og gi informasjon om lokalt regelverk og praksis.

Mal for reguleringsbestemmelser er strukturert på samme måte som den nasjonale malen for reguleringsbestemmelser, og inneholder de bestemmelsene som det er mest vanlig å bruke i Bærum. Standardbestemmelsene 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. 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 tydelige og lette å forstå, og ikke gi rom for tolkning. Ord som «kan», «bør» og «i hovedsak» skal unngås. Bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven og andre lover skal ikke gjentas.

All informasjon om behandling av reguleringsplaner i Bærum kommune finnes i [*Planprosessen fra A til Å*](https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/plan/planprosessen-fra-a-til-a2/2.-oppstart-av-planarbeidplaninitiativ-pbl.--12-8/).

## Standardbestemmelser for flere arealformål

###### Kobling mellom arealformål og hensynssone

**Veiledning**

Denne henvisningen plasseres under arealformål/ feltene for å vise til aktuelle hensynssonebestemmelser. Dette er et unntak fra det som er et generelt prinsipp, nemlig at det ikke skal være henvisninger i bestemmelsene.

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

###### Gjennomføring

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

###### Hovedgrep

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

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

**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.

###### 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 Bærum 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 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 ...

§ 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 Bærum 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 ferdig planert terrengs/ 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..

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

§ Minst xxxxx av første etasje skal ha innvendig minimumshøyde på x meter.

###### Utforming og plassering (også belysning og skilt)

**Veiledning**

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.

§ Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

§ Over maksimal høyde tillates takoppbygg for trapp og heis med høyde maksimalt < … meter> over takflaten, på inntil ... % av underliggende takflate. Over maksimal høyde kan det oppføres <solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse>.

§ Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være i tråd med prinsippene i illustrasjoner, dokument …

§ Utkragede balkonger kan tillates <fra og med 3. etasje/ x meter over …>, med utkraging inntil <1 meter> fra fasadeliv/ formålsgrense. Utenpåhengte balkonger tillates ikke mot gater og torg.

§ Balkonger tillates ikke innglasset/ balkonger tillates innglasset <iht. illustrasjon dokument>.

§ Hver boenhet skal ha privat uteareal på balkong/bakken/ terrasse/ takterrasse på minimum <6 m2>.

§ Balkonger kan krage ut inntil … m over byggegrense

§ Støyskjerm fra vei og bane tillates oppført i eiendomsgrensen. Støyskjerm kan ikke være høyere enn <2,4> meter. Støyskjermingstiltak skal <tilpasses omgivelsene/ utformes … >.

§ 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.

§ Det tillates ikke takoppbygg på de øverste takene innenfor hvert felt.

§ Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

**Veiledning**

I Bærum 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.

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

§ Fasadene skal være transparente i første/ andre etasje.

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

§ Hovedfarge skal være <naturfarge>.

§ Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde. Gjerder skal ikke være høyere enn <1,2 meter> og utformes < … >.

§ Trafo skal integreres i bygningsmassen.

§ Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet

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

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

§ Lyskilder skal rettes mot <områder/bygninger/ gang- sykkelveier> som skal belyses. Strølys skal unngås.

§ Publikumsrettede funksjoner skal plasseres i første etasje, ha romhøyde på minimum … meter og adkomst direkte fra gate.

§ Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

§ 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, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.

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

§ Første etasje skal utformes med utstrakt bruk av glass for å gi innsyn til virksomhetene på innsiden.

§ 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 heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ Solceller tillates på takflatene.

§ Det skal være sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

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

###### Blå og grønn struktur

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

**Veiledning**

Valg av faktor skal følge opp bestemmelsene og retningslinjene gitt i kommuneplanen.

§ Vegetasjonen skal være stedegen og styrke naturmangfoldet.

§ Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter.

###### Minste uteoppholdareal (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 minimum ... 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.

§ … m² pr. boenhet skal avsettes til lek, være på bakkeplan eller lokk i nivå 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.

§ Minimum ... % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

**Veiledning**

Gjelder beregning av sollys generelt i Bærum. KDP3 for Fornebu har et annet beregningstidspunkt.

###### Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

**Veiledning**

Kvalitetskrav ligger i kommuneplanbestemmelsene, Grad av utnytting og kommunens utomhusveileder.

§ Minimum ... % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal … m² per boenhet avsettes til lek.

§ Hovedandelen av MUA 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.

§ Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

§ Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og felles soner, og mot offentlige 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 takterrasser 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, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

§ Det tillates murer utenfor byggegrense i tråd med illustrasjonsplan dokument < … >.

§ Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

§ Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.

§ 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 så god luftkvalitet som mulig innen sonen.

§ Uteareal på underjordisk konstruksjon/ takterrasse 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

###### Utomhusplan

**Veiledning**

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 Bærum kommune. Kravet må fremgå for det enkelte felt.

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

§ Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene ... og ... og godkjennes ved første rammetillatelse.

**Veiledning**

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

§ 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.
* Nytt og eksisterende terreng.
* Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
* Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
* Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
* Håndtering av overvann og flomveier
* Parkering for sykkel og bil
* Renovasjonsløsning
* Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
* Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
* Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
* Interne veier med snumuligheter
* Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
* Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
* Materialbruk
* Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
* Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

###### 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.

###### Utforming av 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>.

###### Dokumentasjon kulturminner

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

###### Teknisk infrastruktur

**Veiledning**

Det er i Bærum krav om tilknytning til fjernvarme innenfor konsesjonsområdene.

Hjemmel for fjernvarmetilknytning må gis i reguleringsbestemmelsene, jf. pbl § 27.5. Eventuelle unntak etter 2. ledd må vurderes konkret i byggesaken, og skal ikke settes i reguleringsbestemmelsene.

§ Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ Bruk av geovarme som betinger dype fjernvarmebrønner må avklares med <Statens vegvesen> (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.

§ Det tillates <antall leiligheter og plassering> med dempet fasade.

**Veiledning**

Bestemmelsen kan kun benyttes unntaksvis for et mindre antall leiligheter i sentrumsområdene/ bestemmelsesområdene i kommuneplanen. Støyrapporten må vise hvilke leiligheter det dreier seg om, og dette må fastsettes/ konkretiseres i bestemmelsen.

§ 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

###### Parkering for sykkel og bil

**Veiledning**

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Bestemmelsene om parkering skal være konkrete, det er ikke tilstrekkelig med henvisning til gjeldende parkeringsnorm.

Den konkrete utformingen av bil- og sykkelparkering må vurderes i den enkelte plan.

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

§ Det skal etableres <maksimalt> … parkeringsplasser for bil per 100 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** |
| Bolig - <underformål> |  |  |
| Forretning |  |  |
| Kontor |  |  |
| Undervisning |  |  |
| Barnehage |  |  |
|  |  |  |

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**

Bærum kommune har egne tekniske retningslinjer for renovasjon, som legges til grunn ved regulering.

Reguleringsbestemmelsene skal fastsette renovasjonsløsning.

§ Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen.

§ Renovasjonsløsning skal være nedgravd løsning.

§ Renovasjonsløsning skal være nedgravd løsning 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.

###### 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, jf. § ..., sikres med fysisk beskyttelse.

§ I anleggsfasen skal gangforbindelse/ snarvei mellom <…> og <…> sikres/ opprettholdes som vist på dokument <…>.

§ Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk.