Vedtatt dato:
 Dato for siste revisjon:
 Saksnr:

# **Reguleringsbestemmelser for *<Detaljreguleringsplan for xxxxx – PlanID xx>***

**§ 1. Planens hensikt**

*Hva som er hovedhensikten med planen, poengtert angitt. Utfyllende beskrivelse skal fremgå av planbeskrivelsen. Hensikten med planen bør formuleres slik at den er til støtte i vurderinger av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen. Hensikt med planen kan sammenlignes med formål med lover/forskrifter, som alltid er § 1.*

**§ 2. Arealformål**

*Området er regulert til følgende formål, ihht. Plan- og bygningsloven § 12-5:*

|  |
| --- |
| **Arealtabell** |
| **Betegnelse**  | **Formål** | **SOSI** | **Areal i m²** |
| ***Eks. Bebyggelse og anlegg***  |
|  |  |  |  m2 |
|  |  |  |  |
| ***Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***Eks. Hensynssone*** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

*Bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Kan eksempelvis omfatte:*

**§ 3.1 Universell utforming**

*Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.*

**§ 3.2 Estetikk, tilpasning, materialvalg**

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

**§ 3.3 Vann, avløp og overvann**

Godkjent VA-rammeplan, datert XXXX v/ XXXX skal ligge til grunn for senere detaljprosjektering, jfr, XX.»

**§ 3.4 Renovasjon**

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med VESARs krav. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen, jfr § x.x*.*

**§ 3.5 Nettforsyning**

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området.

**§ 3.6 Byggegrenser**

Byggegrensene følger formålsgrensene der ikke annet er vist særskilt i plankartet.

**§ 3.7 Parkering**

1. Krav til parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. <Dersom det er ønskelig å fastsette parkeringskravene etter gjeldende kommuneplan, er det mulig å presisere dette her>
2. <Eksempel> Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal skje fra <gate>. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
3. Sykkelparkering skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
4. Andel HC-plasser og ladeplasser for elektriske kjøretøy

**§ 3.8 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og 2 kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

**§ 3.9 Forurensning i grunnen**

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

**§ 3.10 Støy**

1. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, gjøres gjeldende for planen.
2. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2016.

**§ 3.11 Luftforurensning**

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

**§ 3.12 Elektromagnetisk felt**

1. Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern
2. Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

**§ 3.13 Naturmiljø**

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedsartsliste.

**§ 3.14 Matjordplan**

1. Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Matjordplan datert xx.xx.xxxx skal legges til grunn ved realisering av planområdet, matjordlag som fjernes skal brukes til forbedring av jord til matproduksjon på GBnr. xx/x og x/xx. Det skal utarbeides dokumentasjon på at matjordplanen følges.
2. Jordbruksarealene skal brukes til jordbruksdrift inntil arealet tas i bruk til annet formål

**§ 3.15 Eierform**

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

 *o = offentlig formål*

 *f = fellesareal*

**§ 4. Dokumentasjonskrav / Krav til undersøkelser**

**§ 4.1 Rammesøknad***Sammen med rammesøknad skal eksempelvis følgende dokumenter foreligge:*

**§ 4.1.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse (for det enkelte delfelt) skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for det omsøkte prosjektet. (Illustrasjonsplan datert xx.xx.xx skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen.)

Utomhusplanen skal bl.a. redegjøre for følgende:

* Bebyggelsens plassering og høyde
* Universell utforming og tilgjengelighet
* Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer, profiler
* Interne gang/sykkel- og kjøreveger og kjøremønster, bil – og sykkelparkering, ladestasjon for el-biler
* Kjøreveg for brannbil og oppstillingsplass for stigebil, jfr. TEK 17/§11-17
* Utforming av vegetasjon, snøopplag
* Renovasjon
* Varelevering samt avfallshåndtering
* Belysning, skilt, gjerder, trapper
* Transformatorkiosk
* Traseer for teknisk kabel m/ kabelgrøfter
* Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg m.m.
* Plassering av boder
* Lekeplasser og fellesområder
* Fotgjengerovergang og overgangsfelt xxxx

**§ 4.1.3 Helhetligplan for overvannshåndtering**

Før det gis rammetillatelse skal en helhetligplan for overvannshåndtering være godkjent av Holmestrand kommune, jfr § x.x.

**§ 4.1.4 Plan for anleggsperioden**

Det skal tas særlige hensyn til trygg fremkommelighet for gående/ syklende ved gjennomføring av tiltakene. Det forutsettes samarbeid med xxxxx. Det skal foreligge en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også fremkommelighet for eiendommene xxxxx. Planen skal være godkjent av Holmestrand kommune før rammesøknad kan sendes inn

**§ 4.1.5. Energi og miljø**

Ved rammesøknad skal det foreligge en utredning om hvordan utbygger best mulig ivaretar oppvarming, energigjenvinning og klimagassregnskapet for utbyggingen. Det skal tilstrebes lavest mulig energibruk og lavest mulig utslipp av klimaskadelige gasser. Det skal være energifleksible varmeløsninger og det legges til rette for vannbåren varme.

**§ 4.1.6 Grunnforhold**

Alle grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon skal foreligge senest ved rammesøknaden.

**Eksempler på andre dokumentasjonskrav**

* *Støyutredning for delfelt xx ift omkringliggende boligbebyggelse, jfr. § x.x.*
* *Dokumentasjon på at grenseverdiene i T-1442 overholdes for støyfølsom bebyggelse i delfelt xx, jfr. § x.x.*
* *Rigg/ marksikringsplan for hule eiker, jfr. § x.x.*
* *Miljøoppfølgingsplan (MOP)*
* *Plan for trafikksikkerhetstiltak*
* *Landskapsplan*
* *Tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel og opphold i regulert grønnstruktur og bruk av kvartalslekeplass.*

**§ 4.2 Igangsettingstillatelse***Før det gis IG for delfeltene xx og xxx skal eksempelvis følgende dokumenter foreligge/ være godkjent:*

* *Skjøtselsplan*
* *Xxxx*

**§ 4.3 Brukstillatelse***Før det kan gis brukstillatelse (innenfor den enkelte utbyggingsetappe/deltfelt) skal eksempelvis følgende forhold dokumenter foreligge / være godkjent:*

* *Skiltplan*
* *Xxxx*

**§ 5. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)***Her skal det redegjøres spesifikt for det aktuelle tiltak/delfelt mtp bl.a. utnyttelse og høyder, adkomst og parkering, utforming og uteoppholdsareal . Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles og hvem det skal være felles for. Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 5.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

Måle- og beregningsreglene for byggehøyder og grad av utnytting skal være ihht. KMDs *Veiledning - Grad av utnytting.*

**§ 5.3 Boligbebyggelse**

Hva skal etableres/boligtype, antall, utnyttelse, høyder, utforming, tilpasning til terreng mm. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser.

**§ 5.4 Forretning**

Funksjoner, varelevering, adkomst med mer

**§ 5.5 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting**

**§ 5.6 Næringsbebyggelse**

**§ 5.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – angi hvilke formål som kombineres**

**§ 5.8 Lek**

*Krav til private og felles lekeareal skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser.*

**§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5. Nr. 2.)**

*Her kan det gis bestemmelser om utforming, materialbruk, trafikkregulerende tiltak med mer. Kommunen har en egen veinormal som skal legges til grunn. Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles og hvem det skal være felles for. Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 6.1 Kjøreveg, offentlig (o\_SVx-x)**

Kjørevei o\_SVx-x omfatter offentlige veier. Veier skal opparbeides ihht. Holmestrand kommunes vegnormal og bredder angitt som vegsnitt i reguleringsplankartet (datert M.M.MMMM). (Veiledning: Vegsnitt skal fremgå av plankartet.)

**§ 6.2 Kjøreveg, privat (f\_SVx-x)**

Kjørevei o\_SVx-x omfatter private veier. Veier skal opparbeides ihht. Holmestrand kommunes vegnormal og bredder angitt som vegsnitt i reguleringsplankartet (datert M.M.MMMM). (Veiledning: Vegsnitt skal fremgå av plankartet.)

**§ 6.3 Annen veggrunn**

Omfatter offentlig/privatareal til grøft og snøopplag.

**§ 6.4 Gang-sykkelvei**

**§ 6.5 Parkering**

**§ 6.6 Avkjørsel**

1. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
2. Dersom avkjørsel er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate en eiendom skal ha atkomst er bindende.

**§ 7. Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)**

*Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles, dvs til eksklusiv bruk for de eiendommer som de er felles for, eller om de skal være offentlige (tilgjengelige for allmenheten). Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 7.1 Friområde**

**§ 7.2 Turveg**

**§ 7.3 Vegetasjonsskjerm**

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

Eksempler på hensynssoner, ikke uttømmende.

**§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (HFS)**

I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen.

**§ 8.2 Sone for båndlegging – Lov om båndlegging etter lov om kulturminner (H570)**

**§ 8.3 Sone for båndlegging - båndlegging etter lov om naturvern**

**§ 8.4 Faresone – Ras- og skredfare**

**§ 8.5 Faresone – Flomfare**

**§ 8.6 Faresone – Høyspenningsanlegg mm.**

Hensynssonen skal være skjermet/ tilstrekkelig sikret i tråd med netteiers retningslinjer, jfr. § x.x. Innenfor sikringssone trafo samt i trasé for høyspentkabler innenfor planområdet, tillates ikke etablering av oppholdsplasser, sandkasse eller lekeapparater. Jfr. § x.xx.

**§ 9. Bestemmelsesområde**

**§ 9.1 Bestemmelsesområde #1, parkeringskjeller**

1. Parkeringskjeller tillates etablert under terreng innenfor bestemmelsesgrense #1 slik vist på plankart.

**§ 10. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring**

**§ 10.1 Før igangsettingstillatelse (IG)**

**§ 10.1.1. Matjordplan**

Gjennomføring av tiltak som fremgår av Matjordplan (datert xx.xx.xxxx), jfr. § x.xx.

**§ 10.2 Før brukstillatelse**

**§ 10.2.1 Samferdselsanlegg**

**§ 10.2.2 Grønnstruktur**

**§ 10.2.3 Lek- og uteoppholdsareal**

Før det kan gis brukstillatelse innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

**8.2.4 Teknisk infrastruktur**

Omlegging av vann, spillvann og overvannsledninger, samt andre tiltak som godkjent VA-plan forutsetter, jfr. § x.xx.