Dette er ein mal for oppsett av føresegner i Øygarden kommune. Dokumentet viser også formuleringar på føresegner som kan vera aktuelle i reguleringsplanar. Det er her berre lagt inn eit utval for dei mest vanlege arealformåla. Vi viser til gjeldande kartforskrift for ei komplett oversikt over moglege arealformål i reguleringsplanar.

Unngå gjentakingar og upresise formuleringar som bør, kan, så langt som råd osv. Føresegner som gjeld for fleire arealformål/delfelt skal leggjast inn som ei fellesføresegn, men det må her visast til dei enkelte formålsnamna. Føresegner som alt er sikra i anna lovverk er ikkje naudsynte å legga inn.

Arealdelen til kommuneplanen (KPA) gir føringar for føresegner som skal innarbeidast i reguleringsplanar. Det må gjerast ei vurdering av kva føresegner som er aktuelle for kvar enkelt plan. Føresegnene må også tilpassast til dei konkrete tiltaka i planen.

Dokumentet er oppdatert av kommunen 10.04.2018

**Føresegner**

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

**Detaljregulering for (plannamn)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Saksnr.:**

**Nasjonal arealplan-ID:**

**Sist revidert dd.mm.åå**

**Vedteken dd.mm.åå**

Tabellen nedanfor skal leggast inn ved mindre reguleringsendringar. Tidlegare endringar skal også førast i tabellen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksnr.** | **Endringsnr.** | **Vedteken** |
|  | E1 | dd.mm.åå |
|  | E2 | dd.mm.åå |
|  | E3 | dd.mm.åå |

**§ 1**

**INTENSJONAR I PLANEN**

Her kan det leggjast inn ein kort tekst om formålet/intensjonar med planen, og ev kva som er viktig å leggja vekt på.

**§ 2**

**FELLESFØRESEGNER**

(PBL § 12-7)

* 1. **Dokumentasjon ved søknad om tiltak**

Krav til utomhusplan, illustrasjonar og utgreiingar må tilpassast til den enkelte plan, ev enkelte delområde i planen dersom det vert søkt om stykkevis utbygging el. bygging av enkelttomter.

2.1.1 Utomhusplan: Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrsler, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellari høgdenivå.

Utomhusplanen skal visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

2.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-3 skal det

leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

* + 1. Ved søknad om løyve til tiltak innanfor <formålsnamn> skal det leggast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.
  1. **Overvatn**
     1. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.
     2. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.
  2. **VA-rammeplan**

Ved søknad om tiltak skal det leggast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.

* 1. **Avfallshandtering og massedeponi**
     1. Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
  2. **Arkitektur, estetikk og kvalitet**
     1. Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap ut i frå eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing.
     2. Høgdeforskjellar i terrenget skal ikkje takast opp i skjeringar eller fyllingar, men i bygningskropp.
     3. Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
     4. Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar, fyllingar og murar over 2 m.

Skjeringar, fyllingar og murar bør i hovudsak ikkje vera høgare enn 1 til 1,5 m. Det bør gjerast særlege vurderingar for å tillate murar opp til 2m

Murar skal i størst mogleg grad unngåast. I særlege tilfelle der det vil vera behov for murar over 2 m, t.d. i tilknyting til veganlegg, skal murane avtrappast og plantast til i kvar avtrapping.

Lengde på murar må vurderast ut i frå fjernverkand. Ved behov for lengre murar, må det setjast ei avgrensing på lengda.

* + 1. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
    2. Lange fasadar (over xm) og store volum (over xm3) skal brytast opp for å motverke monotoni, og for å skapa variasjon.
  1. **Landskap og terreng**
     1. Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.
     2. Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet.
     3. Kvart enkelt bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprenge flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.
  2. **Universell utforming**

I dette dømet er det sett eit minste/maks. krav til kor stor del av leikearealet som skal vera universelt utforma. Det bør gjerast ei særleg vurdering i kvar enkelt plan om kor stor del (mellom 20-50%) som skal vera universelt utforma. Den delen som er universelt utforma må ha særskilte krav til kvalitetar og fast dekke.

* + 1. Minst 30% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.
  1. **Tilrettelegging for bosshandtering**

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggjast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

* 1. **Forureining**
  2. **Støy**

Støyskjerming må vurderast i reguleringsplanen. Avbøtande tiltak som kjem fram av støyrapporten må sikrast i føresegnene.

* 1. **Byggegrenser**

Mindre tiltak, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene, så lenge pbl § 29-4 vert oppfylt.

* 1. **Energibruk**
     1. I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

**§3**

**REKKEFØLGJEKRAV**

Det er viktig å sikra ferdigstilling av offentlege og felles arealformål gjennom rekkjefølgjekrav. Rekkjefølgjekrava må tilpassast til dei enkelte formåla og delområda i planen.

**3.1 Rekkjefølgjekrav knytt til byggeformål**

* + 1. Støytiltak x skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    2. Parkeringsplass <formålsnamn> skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    3. Parkeringsplass <formålsnamn> skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    4. Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar på <formålsnamn> skal vera

ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.

* + 1. Leikeområdet <formålsnamn> skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>
    2. Leikeområdet <formålsnamn> skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>
    3. Gangveg/sti <formålsnamn> skal vera ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    4. Køyreveg <formålsnamn> skal vera ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>
    5. Fortau/gang- og sykkelveg <formålsnamn> skal vera ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    6. Annan veggrunn/grøntareal <formålsnamn> skal vere ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.
    7. Kommunaltekniske anlegg (t.d. post og renovasjon) <formålsnamn>skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for <formålsnamn>.

**§ 4**

**EIGARFORM**

**4.1** **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

* <formålsnamn> er offentleg køyreveg.

**4.2 Felles arealformål**

* + 1. Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
    2. Eigartilhøve leikeplassar:
* Leikeområdet <formålsnamn>er felles for <formålsnamn>.
  + 1. Eigartilhøve uteopphaldsareal:
    2. Eigartilhøve køyrevegar:
    3. Eigartilhøve
    4. Eigartilhøve

**§ 5**

**BYGG OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

Føresegnene må tilpassast til innhald i dei enkelte formåla.

**Bustader (t.d. frittliggjande småhus, konsentrerte småhus, rekkjehus, tomannsbustader, konsentrerte bustadhus osv.)**

* + 1. Innanfor <formålsnamn> kan det oppførast einebustader/tomannsbustader/rekkehus/leilegheiter i blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, parkering/garasje/parkeringsanlegg.
    2. Innanfor <formålsnamn> kan det førast opp inntil x bustadeiningar.
    3. Innanfor <formålsnamn>er det tillate med x bustadeining per tomt.
    4. Bustadene innanfor <formålsnamn> skal ha sokkeletasje/underetasje.
    5. 50% ev. 1/3 av alle nye bustader skal vera tilgjengelege bustadeiningar.

Det må vurderast i kvar enkelt plan om det er behov for tilgjengelege/universelt utforma bustader. Dette gjeld særleg sentrumsnære område.

* + 1. Byggjehøgder: Maksimal høgde på bygningar skal reknast frå bygningsfot/bygningsgrop. Bustadbygga kan oppførast med inntil x etasjar.

Maksimal byggjehøgd skal setjast som kotehøgde i plankartet.

* + 1. Utnytting: Maksimal % BYA for <formålsnamn> er x%, inklusiv parkering.

BRA kan setjast i tillegg , for å avgrensa storleik på større tomter.

* 1. **Næring, forretning, kontor osb.** 
     1. Innanfor <formålsnamn> er det tillate med næring/forretning/kontor.
     2. I område avsett til forretning/kontor er det tillate med næringsverksemd. Første høgda skal nyttast til forretning, andre og tredje høgda er til kontor.
     3. Tekniske installasjonar skal implementerast i bygningskroppen. Takoppbygg kan maksimalt dekka X% av den totale takflata på bygget. Tekniske installasjonar skal byggast inn.
     4. Maksimal høgde på bygningar skal reknast frå bygningsfot/bygningsgrop. Bustadbygga kan oppførast med inntil x etasjar.

Maksimal byggjehøgd skal setjast som kotehøgde i plankartet.

* + 1. Utnytting: Maksimal % BYA/BRA for <formålsnamn> er x%, inklusiv parkering.
  1. **Naust**

Føresegner må tilpassast krava i arealdelen til kommuneplanen. Det må gjerast tilpassingar i kvar enkelt reguleringsplan, både når det gjeld variasjon i byggehøgd, BRA og omsyn til terreng og estetikk.

* + 1. Innanfor <formålsnamn> kan det oppførast naust.
    2. Byggehøgd
    3. Utnytting
    4. Estetikk og landskap
    5. Allmenn tilgjenge
    6. Parkering
  1. **Leikeplassar**
     1. Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
     2. Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med fleire godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
     3. Leikeplassane skal ikkje liggja på fyllingsareal. Minimum x% av leikeplass <formålsnamn> skal vere naturterreng.
  2. **Uteopphaldsareal**
     1. For bustadeiningar større enn 65m2 skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100m2. For bustader mindre enn 65m2 er MUA 50m2.

Krav til MUA må tilpassast soneinndelinga i KPA.

* + 1. Uteopphaldsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
    2. Felles uteopphaldsareal <formålsnamn> skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setja opp benkar og liknande.

**§ 6**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

* 1. **Køyreveg**
  2. **Annan veggrunn**

<formålsnamn> skal fyllast med vekstdyktig jord og plantast til/såast til.

* 1. **Fortau**
  2. **Gangvegar**
  3. **Parkering**

**§ 7**

**GRØNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

**7.1** **Friområde**

**§ 8**

**FORSVARET**

(pbl § 12-5 nr. 4)

**8.1**

**§ 9**

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

(pbl § 12-5 nr. 5)

**9.1**

**§ 10**

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5 nr. 6)

**10.1 Småbåthamn**

10.1.1 Småbåthamna <feltnamn> kan ha maksimalt X båtplassar.

10.1.2 Det skal sikrast forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald (t.d. pussing og spyling). Løysing for dette skal leggast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommune.

10.1.3 Det skal leggast til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båtar som kajakk og kano.

10.1.4 Utforming

10.1.5 Parkering

**§ 11**

**OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

**11.1 Sikringssone** (pbl § 11-8 a)

11.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

**11.2 Støysone** (pbl § 11-8 a)

11.2.1

**11.3 Faresone** (pbl § 11-8 a)

11.3.1

**11.4 Infrastruktursone** (pbl § 11-8 b)

11.4.1

**11.5 Sone med særskilde omsyn** (pbl § 11-8 c. T.d. landbruk, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø osb.)

11.5.1

**11.6 Bandleggingssone** (pbl § 11-8 d)

11.6.1

**11.7 Gjennomføringssone** (pbl § 11-8 e)

11.7.1

**11.8 Vidareføring av reguleringsplan** (pbl § 11-8 f)

11.8.1