



Veiledning til mal for reguleringsbestemmelser

Innhold

1	Innledning	1
1.1	Om malen og veiledningen	1
1.2	Generelt om reguleringsplaner	2
1.3	Om malen	2
2	Veiledning til malen	3
2.1	Om planens hensikt	3
2.2	Om fellesbestemmelser for hele planområdet	3
2.3	Om krav om detaljregulering	4
2.4	Kommentarer til enkelte spesifikke bestemmelser til arealformål	4
2.5	Om bestemmelser til hensynssoner	5
2.6	Om bestemmelser til bestemmelsesområder	7
2.7	Om rekkefølgebestemmelser	7
2.8	Om juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene	7
3	Veiledning til bestemmelser som kan være aktuelle å benytte under flere arealformål	7

1 INNLEDNING

1.1 Om malen og veiledningen

[Malen](#) og veiledningen er hjelpemidler for utarbeidelse av bestemmelser til reguleringsplaner i Bærum kommune.

Planavdelingene ønsker at malen for bestemmelser benyttes i alle reguleringsplaner, så langt dette er mulig, for å sikre ens forståelse og for at utarbeiding og behandling av planene skal bli mest mulig effektive.

Det må vurderes konkret i den enkelte plan hvilke bestemmelser som skal være med. I oppsettet under er de vanligste formuleringene tatt med.

Det er ikke skilt mellom bestemmelser for områdereguleringer og detaljreguleringer, men der bestemmelsene primært er aktuelle i en av plantypene blir dette omtalt i veiledningen.

1.2 Generelt om reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gi forutsigbarhet og samtidig være robuste over tid, med tilstrekkelig fleksibilitet. Bestemmelsene må derfor være presise, entydige og enkle å forstå og håndheve. Det må være samsvar mellom bestemmelsene og plankartet. Formuleringer av informerende, motiverende eller begrunnende karakter kan ikke tas inn i bestemmelsene. Formuleringene formuleres så langt mulig i *skal*-form for å unngå tvil.

Reguleringsbestemmelser skal ha hjemmel i pbl §§ 12-7 og 11-8, og være utarbeidet i henhold til nasjonal [reguleringsplanveileder](#).

Bestemmelsene skal supplere plankartet. Det er ikke nødvendig å gjenta i bestemmelsene hva som er bestemt i plankartet.

Bærum kommune har en egen oversikt over arealformål, hensynssoner og linjesymbol m.v. som er mest aktuelle for kommunens plankart. Oversikten finnes på nettsiden [«planprosessen fra A til Å», punkt 4](#).

Forhold som generelt ivaretas i plan- og bygningslovgivningen og øvrig aktuelt lovverk (kulturminneloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven, barnehageloven m.fl.) skal ikke gjentas som planbestemmelser. Bestemmelser som avviker fra lovverket må unngås.

Dokumentasjonskrav til søknad om tiltak (SAK10 og utdypet i Bærum kommunes veiledere?) skal som hovedregel ikke gjentas. Et unntak fra dette er kravet til utomhusplan og til miljøoppfølgingsplan, der det presiseres i bestemmelsene hva som skal dokumenteres. Det kan også være aktuelt å ta med noe utvidet krav til dokumentasjonsmaterialet i enkelte saker.

Plankart og bestemmelser skal angi eierform (pbl. § 12-7 nr. 14). Det er kodingen i plankartet og feltnavnet som forteller om eiendomsforholdet. Når formålet er offentlig eller felles for flere eiendommer skal det alltid angis på plankartet. Der eierform ikke er angitt er arealet privat. Fellesarealer skal være felles for nærmere angitte eiendommer som angis i bestemmelsene.

Det kan i bestemmelsene ikke pålegges ansvar for hvem som skal utføre gitte tiltak, anlegg og liknende, eller for forhold av driftsmessig eller privatrettslig karakter.

Bærum kommune har også [bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel](#) som gir føringer for innhold i plankart og bestemmelser.

1.3 Om malen

Malen er delt i to dokumenter:

1. Mal for reguleringsbestemmelser
2. Bestemmelser som kan være aktuelle å benytte under flere arealformål.

Ved arbeid med malen klipper og limer man inn de bestemmelsene i malen som man trenger fra «bestemmelser som kan være aktuelle å benytte under flere arealformål».

Malen følger den nasjonale malstrukturen og er bygget opp etter opplistingen av hovedformålene i plan- og bygningslovens (pbl) § 12-5, og underformål etter opplistingen i vedlegg 1 til «Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister» (kart- og planforskriften). Det er ikke anledning til å innføre andre formål.

De enkelte bestemmelser under hver paragraf undernummereres med paragrafen som hovednummer. Bestemmelsene organiseres formålsvis/feltvis i henhold til oppsett på plankartets tegnforklaring.

Bestemmelser til hensynssoner angis i egne §§, med henvisning til de aktuelle paragrafene for arealformål. Hensynssoner og bestemmelsenes innhold omtales i PBL §§ 12-6 og 12-7.

Rekkefølgebestemmelser og bestemmelser for bestemmelsesområder angis i egne §§.

2 VEILEDNING TIL MALEN

2.1 Om planens hensikt

Hensiktsbestemmelsen forteller hva som er intensjonene med reguleringsplanen.

Bestemmelsen er viktig for forståelsen av planen. Det skal legges vekt på denne bestemmelsen ved senere planbehandlinger, planendringer og ved vurdering av dispensasjon i byggesaker.

Innholdsmessig må derfor bestemmelsen ta stilling til forhold av betydning for oppfølging av planen. Som regel vil hensikten omfatte flere ulike temaer.

Der vern av landskap, kultur- og naturmiljø inngår i planen skal alltid hensiktsbestemmelsene omtale dette.

2.2 Om fellesbestemmelser for hele planområdet

Det må vurderes konkret i den enkelte plan om det er hensiktsmessig med fellesbestemmelser for hele planområdet.

Følgende temaer er naturlig å ha som fellesbestemmelser for hele planområdet:

Helhetlig miljø- og ressurstenkning

I forbindelse med områdereguleringer vil det som regel utarbeides miljøprogram, med spesifikke miljømål for den konkrete planen. Miljøprogrammet skal følges opp videre, ved eventuelle detaljreguleringer ved at løsningene skal konkretiseres og ved rammesøknad ved at miljøoppfølgingsplan er utarbeidet.

Miljøoppfølgingsplan er en del av dokumentasjonen til rammesøknad.

Strekpunktene er alternative bestemmelser, som benyttes avhengig av typen reguleringsplan (område- eller detaljregulering).

- Første strekpunkt er bestemmelsen som benyttes i områdereguleringer der det foreligger miljøprogram og det kreves detaljregulering.
- Andre strekpunkt benyttes i detalj- eller områdereguleringer det er laget miljøprogram.
- Tredje strekpunkt benyttes i detalj- eller områdereguleringer det ikke er laget miljøprogram.

Overvannshåndtering

Overvann skal i prinsippet alltid håndteres lokalt. I bestemmelsene fastsettes hva som menes med «lokalt» ved å si om det er innenfor planområdet eller enkelte felt.

Enten kan bestemmelsen ha med *fordrøyes og infiltreres* eller bare *fordrøyes*, avhengig av hvilken løsning man har kommet fram til i samarbeid med forslagsstiller og VA. Hvis det kun blir valgt *fordrøyes* i bestemmelsene innebærer dette at det må være i orden med påslipp til overvannsnett, eller at overvannet renner ut over planområdet.

Overordnet VAO (vann, avløp, overvann) skal utarbeides som en del av planforslaget i forbindelse med regulering. Rammeplan for VAO skal utarbeides til rammesøknad.

2.3 Om krav om detaljregulering

Kravet settes i områdereguleringer der det er hensiktsmessig med mer detaljert planavklaring før byggesak, jf. pbl. § 12-7 nr. 11. Kravet kan settes for enkelte felter, eller for større deler eller hele planen.

Ved områderegulering viser plankartet byggegrenser for feltet, eventuelt også utnyttelse og høyder, og gjennomføring av planen forutsetter behandling av detaljregulering.

Det er ikke adgang til å stille krav i bestemmelsene om ny detaljregulering som vilkår for utbygging i en detaljregulering.

2.4 Kommentarer til enkelte spesifikke bestemmelser til arealformål

Fellesbestemmelser

For planer med flere felt med samme arealformål/ hensynssone vil det være naturlig å samle bestemmelser som skal gjelde for alle feltene, eller en del av feltene, i fellesbestemmelser. Da slipper man gjentakelser, og vil kunne få bedre oversikt. Det bør unngås for mange nivåer av fellesbestemmelser. Hva som blir best må vurderes i den enkelte plan.

Sentrumsformål

Formålet brukes kun i spesielle tilfeller (enkelte områdereguleringer).

Steinbrudd og masseuttak

Et felt for steinbrudd og masseuttak kan i tillegg omfattes av hensynssone med bestemmelser om at f.eks. flatehogst eller terrenginngrep ikke er tillatt.

Industri

Dersom noen type f.eks. industrivirksomhet skal forbyes, må det konkretiseres i bestemmelse.

Idrettsanlegg

Hvis bestemmelsen benyttes f.eks. for idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig (privat tennisbane og lignende), må bruk angis.

Golfbane

Det må fremgå av bestemmelsene om jordloven skal gjelde slik at arealene kan kreves tilbakeført til landbruk.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Med grønnstruktur menes et sammenhengende vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byggeområder, for eksempel parker, friområder, turvei, vegetasjonsbelte langs elver og veier. Grønnstruktur kan være offentlig (hovedregel) eller privat. Dette defineres i bestemmelsene og på plankartet.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med oppføring av byggverk innenfor grønnstruktur, men i bestemmelsene kan det gis adgang til oppføring av mindre bygninger som fremmer allmennhetens bruk av området. I tilfelle bygninger tillates, er det viktig å ha med bestemmelser om funksjon, størrelse, høyder og utforming.

Der grønnstruktur er et viktig tema skal dette gjenspeiles i hensiktsbestemmelsen.

Fellesbestemmelser: Der det er flere grønnstrukturfelt innenfor planområdet, kan det være hensiktsmessig med fellesbestemmelser.

Formål: Det skal brukes underformål til grønnstruktur i reguleringsplaner. Hvilket underformål som benyttes bestemmes av graden av inngrep eller tilrettelegging.

- Naturområde: Inngrep er ikke tillatt innenfor formålet. Områder som er vernet etter naturmangfoldloven sikres primært med formål «naturområde», unntaksvis med hensynssone, se veiledning hensynssone.
- Turdrag: Brukes i enkelte områdereguleringer og eventuelt i enkelte større detaljreguleringer. KP § 11.3 har retningslinje om minimumsbredde på turdrag på 30 meter.
- Turvei: Som hovedregel skal turveier være gruset. Bredde er aktuelt å angi hvis den skal være større enn vanlig bredde på 2 meter.
- Friområde: Kan tillates opparbeidet stier og for eksempel utsiktsplasser, benker og bord. Formål friområde skal alltid være offentlig.
- Badeplass/ - område
- Park: Arealet kan opparbeides og tilrettelegges fullstendig.
- Vegetasjonskjerm

Landbruks-, natur- og friluftformål

Bruken av områdene er underlagt jord- og skoglovens bestemmelser.

Gartneri

Formålet omfatter gartnerier i landbruksområder der jordloven fortsatt skal gjelde. For gartnerier som ikke er tilknyttet landbruksdrift, men heller ikke skal kunne benyttes som ordinær forretning, må det reguleres til næringsformål.

Friluftformål

Benyttes for større LNFR-områder utenfor byggesonen der friluftinteressene er mer tungtveiende enn landbruksinteressene.

2.5 Om bestemmelser til hensynssoner

Frisikt

Frisiktsonen skal markeres over den del av arealformålet (byggeområdet) som skal klausuleres. Veimyndigheten kan med hjemmel i veiloven kreve fjerning eller nedskjæring av vegetasjon innen byggegrense for offentlig vei. Ved anlegg av avkjørsel fra offentlig vei vil avkjøringstillatelsen fastsette tekniske krav, herunder krav til frisikt. Behovet for særskilt regulering av frisiktzone vil normalt kun være tilstede der opparbeiding/klausulering av frisikt skal være en del av gjennomføring av veianlegget, eller der etablering av frisikt for felles avkjørsel vil berøre eiendommer som ikke skal være brukere av den felles avkjørselen. Det bør vurderes om de fysiske tiltak i form av nedplanering av terreng og lignende i frisiktsonen medfører at sonen ikke lenger ville kunne benyttes som en naturlig del av tomten. Dersom dette er tilfelle bør arealet innlemmes i det som skal reguleres til vei, og særskilt regulering av frisiktzone er da unødvendig.

Skytebane

Støybestemmelser skal stå under formålet.

Særlige hensyn til Infr, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
Verneområder skal alltid vises som hensynssone i reguleringsplan.

Bestemmelsene vil gjelde som tillegg til bestemmelsene for arealformålet, og det må i disse henvises til §§ om bevaring.

Hensyn landskap

Bestemmelsene detaljeres etter behov, avhengig av hvilke elementer i det historiske landskapet som er særlig viktige å ta vare på, som for eksempel vegetasjon, steingjerder, åkerholmer eller andre elementer. Der det gjennomført en landskapsanalyse, bør denne ligge til grunn for utforming av bestemmelsene.

Bevaring naturmiljø

Hensynssonen benyttes gjerne for å fastsette hensyn til naturtyper som trær, trekker, alléer osv som ligger innenfor annet enn formål grønnstruktur, eller som strekker seg over flere formål eller felt. Områder som er vernet etter naturmangfoldloven sikres primært med arealformål grønnstruktur – naturområde.

Sonen med tilhørende bestemmelser gir hjemmel til å ta vare på naturtyper og annen verdifull natur.

Hensynssonen kan benyttes for å verne trær av særlig verdi, som gamle eiketrær.

Hensynssonen settes av minst så stor som treets krone.

Områder med dammer og lignende skal vises som eget arealformål for å markere forekomsten og forhindre gjenfylling.

Dersom det skal tillates tynning av vegetasjon eller fokuseres på bevaring av større trær, må det i stedet for et generelt krav om bevaring konkretiseres krav eller unntak i bestemmelsene.

Det som skal bevares må presiseres i hver sak – for eksempel parkanlegg, hage, allé.

Bevaring kulturmiljø

Der det gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse, bør denne ligge til grunn for utforming av bestemmelsene til hensynssonen.

Hensynssonen i seg selv innebærer ikke et vern, derfor må vernet må sikres gjennom bestemmelsene. Dette gjelder også riving. Vil man ha et riveforbud, må dette sies eksplisitt i bestemmelsene. Bevaringsverdig bebyggelse skal markeres på plankartet med linjesymbol «bygg/ kulturminne som skal bevares».

Det er viktig at bestemmelsene er så presise og konkrete som mulig.

Det må presiseres i bestemmelsene om bygg tillates gjenoppbygget etter brann, dersom bygget ligger innenfor andre formål enn byggeområder.

Interiør og verneverdig hage- utomhusanlegg kan sikres gjennom bestemmelser.

Særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur

Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak

Båndlegging av fredete kulturminner, etter Lov om kulturminner av 1978, brukes etter anvisning fra kulturminnemyndighet.

Krav om felles planlegging

Kan benyttes i områdereguleringer der det er behov for å se flere felt under ett.

2.6 Om bestemmelser til bestemmelsesområder

Hensikten med bestemmelsesområder er å knytte konkrete bestemmelser til et definert område i plankartet.

2.7 Om rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene omhandler f.eks. opparbeidelse av teknisk infrastruktur ut over det som kreves i plan- og bygningslovens § 18-1. Rekkefølgebestemmelsene kan danne grunnlag for bruk av utbyggingsavtale. Rekkefølgebestemmelser knyttet til faser i gjennomføringen skal ikke brukes generelt, bare hvis det er helt spesielle behov for å sikre noe. I rekkefølgebestemmelsene kan det spesifiseres når det aktuelle temaet skal være *økonomisk sikret* (f.eks. før rammetillatelse gis), og når det skal være *ferdig opparbeidet* (f.eks. før bygning/tiltak tas i bruk).

2.8 Om juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene

(Veiledning er under utarbeidelse).

3 VEILEDNING TIL BESTEMMELSER SOM KAN VÆRE AKTUELLE Å BENYTTET UNDER FLERE AREALFORMÅL

Hensynssoner

Når det gjelder hensynssoner skal alltid henvisning til hensynssonebestemmelsen være med under arealformål. Dette er et unntak fra det som er et generelt prinsipp, nemlig at det ikke skal være henvisninger i bestemmelsene.

Hovedgrep

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.

Utnytting

Grad av utnytting skal alltid angis i reguleringsplan for byggeområder (se [Grad av utnytting](#) side 11, [reguleringsplanveileder](#) side 50). Der det i områderegulering er stilt krav om detaljregulering før utbygging kan finne sted, kan fastsettelsen av grad av utnytting utsettes til detaljregulering.

Beregning av utnytting skal være i samsvar med [TEK10](#) kapittel 5 med veileder Grad av utnytting. Det er bare disse fire beregningsmetodene som kan benyttes: BYA, %-BYA, BRA, %-BRA.

Dersom det innen et hovedformål tillates en mindre del til annet formål, må dette fremgå av bestemmelsene.

Nødvendig parkeringsareal skal inngå i beregningen av BYA og BRA, men planbestemmelsene kan fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes. Bestemmelsen som omhandler biloppstillingsplasser på terreng i tillegg til maksimal utnytting skal ikke brukes i frittliggende småhusområder.

I de tilfelle der feltet ikke tillates bebygget (ubebygget del av tomt), kun eksisterende bebyggelse tillates opprettholdt, eller eksisterende bebyggelse kun tillates supplert, må dette fremgå av bestemmelsene.

Høyde

Dersom bebyggelsens høyde skal avvike fra pbl. § 29-4, enten ved begrensnig eller ved større høyde, må dette fastsettes i bestemmelsene. Etasjetall kan ikke benyttes som høydeangivelse.

Beregning av høyde skal være i henhold til veileder Grad av utnytting. Høyde kan angis enten med kotetall eller i meter over terreng, jf. TEK10 med veileder Grad av utnytting.

Det kan fastsettes om høyder måles fra ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller nærmere fastsatt kotehøyde, se Grad av utnytting side 49 og TEK10 § 6-2(4).

Maksimal kotehøyde angis fortrinnsvis på plankartet. Det er ikke nødvendig å ha henvisning til kotehøyde i bestemmelsene når denne er angitt på plankartet.

Plassering og utforming (også belysning og skilt)

En detaljregulering som legger til rette for bebyggelse skal alltid vise byggegrenser. Disse vil gjelde foran de lovbestemte avstandskravene i pbl § 29-4, veilovens §§ 29 og 30, jernbanelovens § 30 og kommuneplanbestemmelsene § 13.

Det må angis i bestemmelsene dersom bygningsdeler skal kunne overskride byggegrense. For parkeringskjellere utover byggegrense. Dette angis normalt med bestemmelsesområde/-grense.

Universell utforming

Universell utforming ivaretas i TEK10 kapittel 8.

Minste uteoppholdareal for boliger, skole, barnehager (MUA)

Beregningsreglene for MUA er definert i Teknisk forskrift med veilederen Grad av utnytting.

Reguleringsbestemmelsene skal følge opp bestemmelsene og retningslinjene gitt i kommuneplanbestemmelsene §§ 26 og 29. MUA som beregnes pr boenhet er fortrinnsvis for småhusbebyggelse, for blokkbebyggelse beregnes MUA pr 100 m² BRA boligareal.

Utomhusplan

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 kan bare stilles krav om utomhusplan for den ubebygde del av tomte, jf. pbl. § 28-7. Utomhusplanen er dokumentasjonen av at kravene som gjelder de ubebygde delene av tomte er ivaretatt. Utomhusplanen behandles som en del av byggesaken, og skal godkjennes i rammetillatelsen. Bruken av utomhusplan forutsetter at det aktuelle tiltaket i seg selv er søknadspliktig.

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 forøvrig og hva utomhusplanen skal vise.

Malen for reguleringsbestemmelser inneholder en oppstilling av de vanligste temaer det kan stilles krav om at vises i utomhusplanen.

Teknisk infrastruktur

Se kommuneplanbestemmelsene § 4.4 om fjernvarme.

Hjemmel for fjernvarmetilknytning må gis i reguleringsbestemmelsene, jf. pbl § 27-5.

Støy og luft

Se kommuneplanbestemmelsene §§ 19 og 20.

Grenseverdiene for støy finnes i [retningslinje T-1442](#).

Grenseverdiene for luft finnes i [retningslinje T-1520](#).

Parkering for sykkel og bil

Se retningslinjer i kommuneplanbestemmelsens § 14 og kommunens [veilder for parkering](#).

Normene skal legges til grunn for nye reguleringsplaner.

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

Dersom normtallene ikke er dekkende for det aktuelle formål, eller det ønskes særskilt krav om antall eller løsning (på/under grunnen, fastsetting av antall plan) må dette fremgå av bestemmelsene.

Dersom planen har mange ulike formål, kan det være hensiktsmessig å benytte tabellen i malen.

Utforming av sykkelparkering skal være av høy kvalitet, i henhold til kommuneplanbestemmelsene § 14.3. Den konkrete utformingen vurderes i den enkelte plan, og hva som er høy kvalitet vurderes ut i fra situasjonen. Der det er aktuelt med lastesykler/ sykkelvogner (først og fremst barnehager/ barneskoler) bør det settes av tilstrekkelig areal i plankartet og settes krav i bestemmelsene.

Renovasjon

Bærum kommune har egne tekniske retningslinjer for renovasjon.

Retningslinjene legges til grunn ved regulering. Eventuelle avvik fra retningslinjene skal begrunnes.

Planen skal beskrive renovasjonsløsningen med type løsning, plassering av standplass, vei og veistandard fram til oppsamlingsplass. Ved planforslag for >20 boenheter og boligtetthet >3 boliger/ daa skal det foreligge en vurdering av om nedgravde avfallsløsninger skal benyttes.

Avkjørsler

Se retningslinjer i kommuneplanbestemmelsene § 13.

Eventuelle restriksjoner vedrørende avkjørsler til feltet må fremgå av bestemmelsene for feltet. Stenging av avkjørsler forutsetter at det oppnås avtale med eiere og rettighetshavere, alternativt at det eksproprieres nødvendig grunn og rettigheter for å få stengt den aktuelle avkjørselen. Rekkefølgebestemmelse må vurderes konkret i hver plan.

Eiendomsforhold

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.