# Bestemmelser som kan være aktuelle å benytte under flere arealformål

## Hensynssoner

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…

## Utnytting

§ 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 utnyttelse.

§ I rom som strekker seg over flere plan (”glassgård”) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

§ 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.

## Høyde

§ 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….

## Plassering og utforming (også belysning og skilt)

§ Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

§ Alle boenheter skal være gjennomgående.

§ Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot …

§ Støyskjerm mot støy fra vei og bane tillates oppført i eiendomsgrensen.

§ Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom .. og .. grader.

§ Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

§ En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims. Bredde skal være maks. …. m.

§ Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

§ Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området.

§ 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>.

§ Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ Trafo skal integreres i bygningsmassen.

§ Belysning og skilt skal utformes <….>.

§ Vegetasjonen skal være stedegen.

§ Vegetasjon skal tiltrekke seg pollinerende insekter.

§ I anleggsfasen skal trær som skal bevares, jf §..., sikres med fysisk beskyttelse.

## Minste uteoppholdareal for boliger, skole, barnehager (MUA)

§ Det skal avsettes .. m2 MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m2 BRA boligareal.

§ 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.

§ Privat uteareal: Hver boenhet i nybygg skal ha egen balkong eller terrasse.

§ 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.

Kvalitetskrav til MUA:

* Minimum .. % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal .. m² per boenhet avsettes til lek.
* Minimum .. % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
* Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
* 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 som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0,4 m

Busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m

Busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m

Trær: vekstjordlag 1,0 m

## Utomhusplan

§ Utomhusplan skal utarbeides for feltet (feltene) og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal vise:

* Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
* Nytt og eksisterende terreng
* Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
* Løsning for 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
* Interne veier med snumuligheter, se kommunalteknisk norm for Jevnaker kommune
* 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 trafo.
* Plantevalg

## Teknisk infrastruktur

§ Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 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.

## Støy og luft

§ 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 fasade 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 fasade opptil Lden 70 dB fra veitrafikk og Lden 73 dB fra skinnegående trafikk.

Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

* Alle boenheter har en stille side.
* Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
* Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

§ Luftkvaliteten skal være slik at nivå for svevestøv og nitrogendioksid ikke overstiger henholdsvis 35 µg/m3 7 døgn pr år og 40 µg/m3 vintermiddel.

## Parkering for sykkel og bil

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

§ Det skal etableres … parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.

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

§ Inntil … besøksplasser tillates anlagt på terreng.

§ Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ Minimum .. % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan/ gateplan, under tak og i nærheten av inngang.

§ Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

§ Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplasser innenfor planområdet.

§ …% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

§ Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bilparkering pr 100 m2 BRA | Beboere/ansatte | Besøk | Totalt |
| Bolig | maks... \* | .. | maks .. |
| Forretning | maks .. | .. | maks .. |
| Kontor | maks .. | .. | maks .. |
| Annen virksomhet | maks .. | .. | maks.. |
|  |  |  |  |
| Sykkelparkering pr 100 m2 BRA |  |  |  |
| Bolig |  |  | min .. plasser |
| Forretning/ kontor |  |  | min .. plasser |
| Annen virksomhet |  |  | min .. plasser |

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

\*De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

## Renovasjon

§ Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

## Avkjørsler

§ Ved utbygging på eiendommen skal avkjørsel omlegges som vist på planen.

## Eiendomsforhold

§ Området skal være felles for gnr.…bnr.……………… og eiendommer fradelt fra disse (felt kan brukes hvis gnr./bnr. ikke er opprettet).

## Dokumentasjonskrav

§ Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng og støy i anleggsperioden.