Sjekkliste for kommuneplanens bestemmelser - reguleringsplan

**\*OPS – Listen er ikke uttømmende! Sjekk kommuneplanens bestemmelser for komplett oversikt**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Paragraf i bestemmelse | Blir bestemmelsene under ivaretatt i planforslaget? | **Ja** | **Nei** | **Ikke relevant** |
| §3 – krav om reguleringsplan | Er det krav til detaljregulering for planinitiativet?   (Byggesak: Er det krav til detaljregulering? Er det søkt om disp for krav til regulering?) |  |  |  |
| §6 – universell utforming | Reguleringsplanforslag som inneholder byggverk og utearealer med krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med en dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.  (Byggesak: Følger de TEK17? Er tiltaket tilgjengeliggjort?) |  |  |  |
| §7 – Bestemmelser om barns interesser | Arealer som avsettes til felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen skal ha hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter. |  |  |  |
| §8 – Krav til uteoppholdsareal | Krav til uteoppholdsareal for bolig er følgende:   * Enebolig og tomannsbolig – minst 300 m2 MUA per boenhet * Konsentrert småhusbebyggelse – minst 175 m2 MUA per boenhet * Blokkbebyggelse – minst 50 m2 MUA per 100 BRA boligareal   Oppfyller forslaget kravet? |  |  |  |
|  | Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. |  |  |  |
|  | Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng |  |  |  |
|  | Der det planlegges uteoppholdsareal over garasjeanlegg, skal det opparbeides som intensive grønne tak med minimum vekstlagstykkelse  på 400 mm, samt med ekstra jorddybde for store trær, for at det skal kunne medregnes i MUA. |  |  |  |
|  | For eiendommer som bygges ut med mer enn fire boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 20 m2 per boenhet som del av MUA. |  |  |  |
|  | Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. |  |  |  |
| §9 – Krav til tekniske løsninger | Gjeldende veinorm skal til enhver tid følges |  |  |  |
|  | Høyden på støyvollen og støyskjermer skal samlet sett ikke overstige 3 meter over opprinnelig terreng  Det skal legges vekt på varige materialer og vegetasjon langs støyskjermen. Vegetasjon må tåle høye saltkonsentrasjoner og snøbrøyting. Planter skal ikke være allergifremkallende og det skal ikke benyttes svartelistede arter. |  |  |  |
|  | Før utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann ihht drikkevannsforskriften.   Nyetableringer skal i størst mulig grad knyttes til eksisterende vannforsyningssystemer. Det samme gjelder avløpsløsninger. |  |  |  |
|  | Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke påfører andre eiendommer ulemper. |  |  |  |
|  | Ved bygging av flere enn 20 boenheter innenfor samme område, i form av feltutbygging, eller nye næringsbygninger, skal det vurderes å legge til rette for vannbåren varme samt kretsløpbaserte avløpsløsninger. |  |  |  |
| §10 – Byggegrense fra vei | Langs fv. 156 og Fv. 157 kan det vurderes en byggegrense på 30 meter målt fra senterlinjen. |  |  |  |
|  | Langs fv. 1401, fv. 1408, fv. 1406 og fv. 1398 kan det vurderes en byggegrense på 25 meter målt fra senterlinjen. |  |  |  |
|  | Langs fv. 1402, fv. 1404, fv. 1412 og fv. 1413 kan det vurderes en byggegrense ned mot 15 meter målt fra senterlinjen. |  |  |  |
| §11 - Støy | Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side med 10 støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres. |  |  |  |
|  | I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i områder vist som sentrumsformål med støynivå inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres |  |  |  |
|  | I områder der støysonekart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse |  |  |  |
| §12 – Overvann | Overvann skal tas hånd om gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. |  |  |  |
|  | Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres. Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det hverken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. |  |  |  |
|  | Overvannsløsning, inkludert dimensjoneringsgrunnlag, skal fremgå av teknisk plan. |  |  |  |
| §13 – Sikring mot naturskader | Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt, med mindre utredning, kartlegging og dokumentasjon viser at det ikke finnes reell fare for ras, erosjon og skred, samt at tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert. Fare for at tiltaket kan utløse ras, erosjon og/eller skred i tilliggende arealer skal også vurderes. |  |  |  |
|  | Naturlige flomveier skal ivaretas |  |  |  |
|  | Eksisterende vegetasjon skal vurderes ivaretatt som en naturlig sikring mot skred, erosjon og ras. |  |  |  |
|  | Risiko for ras, erosjon og skred skal være vurdert og tilstrekkelig dokumentert. Ved potensiell fare skal det gjøres geotekniske undersøkelser. |  |  |  |
| §15 – Transport og trafikk | Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket |  |  |  |
| §16 – Masseforvaltning | Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv). |  |  |  |
|  | For mindre reguleringsplaner og tiltak, skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag. |  |  |  |
| §17 – Areal for handel | Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet med en utnyttelse på mer enn 500 m2 BRA, skal suppleres med en utredning som:   * vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje. * redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklister. * viser klimafotavtrykket for utbyggingen.   Utredningen kan unnlates der alle punktene over er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. Det må i slike tilfeller henvises til den spesifikke utredningen i overordnet plan. |  |  |  |
| §18 – Klima og energihensyn | Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal det foreligge en plan for energitekniske energiløsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Det skal også foreligge en vurdering for å oppnå redusert klimagassutslipp for hele planområdet inkludert bygninger, estimert persontrafikk, kollektivandel og utslipp gjennom byggeprosessen. |  |  |  |
|  | Ved regulering av all ny bebyggelse skal følgende forhold belyses i reguleringsplanforslag:   * Valg av energiforsyning, med en vurdering av fornybare energikilder * Valg av energibesparende løsninger i bygg Tilrettelegging for energieffektive løsninger (herunder plassering og utforming av bygningene) * Tilrettelegging for gående og syklende * Kollektivtrafikkdekning |  |  |  |
|  | Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. |  |  |  |
| §19 – Naturmangfold | Naturmangfoldlovens kapittel II gjelder ved all reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper. |  |  |  |
| §20 – Vann og vassdrag | For reguleringsplaner som omfatter hele eller deler av vassdrag, eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag, skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, jf. Vannressursloven § 11. |  |  |  |
| §21 - Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag | Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 15 meter fra elver, bekker og flombekker. For andre vassdrag og våtmark, slik som myr, tjern og dammer, er grensen 30 meter. Byggegrensene gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdrag og våtmark, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdrag og våtmark. |  |  |  |
| §22 – Vegetasjon | Sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Stedstypisk vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig. Viktige trær, trerekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Fremmede arter skal unngås. |  |  |  |
|  | Ved reguleringsplanlegging til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur, skal forslag til detaljregulering inneholde en kartlegging av busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Marksikringsplan skal ligge til grunn for bevaring av vegetasjon |  |  |  |
|  | Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder (grønne lunger, nesoddmarka, grøntkorridorer mv), skal inkluderes i planforslag. Eksisterende registreringer av det biologiske mangfoldet skal oppdateres. |  |  |  |
| §23 – Turveier og stier | Turstier/smett/snarveier skal opprettholdes og vedlikeholdes, eventuelt erstattes med nye stier. |  |  |  |
| §24 – Landskap | Områdets karakter (herunder natur, landskap og friluftsliv) skal vektlegges og ivaretas i størst mulig grad. Det skal settes strenge krav til bygningers plassering slik at forstøtningsmurer og kunstige fyllinger unngås, samt at terrengforhold blir ivaretatt. Åsprofiler, høydedrag og landskapssilhuetter skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. |  |  |  |
|  | Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Det skal også redegjøres for om endringer i landskapet kan forårsake fremtidige naturskader, også sett i lys av klimaendringene |  |  |  |
| §25 - Grønnstruktur | Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, |  |  |  |
| §27 - Estetikk | Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terrengform og eksisterende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. |  |  |  |
|  | I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget, og planerte flater er kun tillatt der det naturlige terrenget legger til rette for dette. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. |  |  |  |
| §28 – Kulturmiljø og kulturlandskap | Reguleringsplanforslag skal inneholde en registrering av alle kulturminner og kulturmiljøer i planområdet, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal ivaretas. Bestemmelsene omfatter også hensyn til kulturlandskap. Fylkeskommunen som regional fagmyndighet skal få oversendt reguleringsplanforslag som inneholder kulturminner/kulturlandskap for vurdering. |  |  |  |
| §29 - Sentrumsformål | All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut.  Utviklingen av Tangenåsen og Fagerstrand skal skje på en helhetlig måte. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone «H810 – krav om felles planlegging», før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810\_1 – krav til felles planlegging.  Områdeplan for Fagerstrand sentrum skal være vedtatt før andre områder innenfor vekstgrensen bygges ut. Dette gjelder ikke for sosial og teknisk infrastruktur. |  |  |  |
|  | For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner |  |  |  |
|  | I nye områder innenfor sentrum eller ved omfattende fornyelse av eksisterende sentrumsområde skal det være ett eller flere sentral(e) møtested(er) med høy fysisk og sosial kvalitet |  |  |  |
|  | Uterom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur for gangforbindelser og kollektivholdeplasser. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale uterom. Uterommene skal ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelser og kulturminner. |  |  |  |
|  | Ved utbygging av nye sentrumsområder skal parkering være løst i fellesanlegg som legger til rette for sambruk og bildeling. |  |  |  |
|  | Ved regulering skal det gjøres en vurdering av muligheten for å etablere bilfrie gater. |  |  |  |
|  | I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas. |  |  |  |
| §30 - Bebyggelse og anlegg | Ved regulering skal det gjøres en vurdering av behovet for sosiale boformer. Det skal også gjøres en vurdering av variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen. |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**Definisjoner**

**§1-6 i PBL:** *Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom*

**Naturmangfoldslovens kapittel II: Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk**: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100/KAPITTEL_2#KAPITTEL_2>