

VEDLEGG C – Handlingsrom for juridiske bestemmelser

Brukerveiledning

- Planbestemmelser og plankart er likeverdige deler av kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Bestemmelsene skal utdype plankartet, der kart ikke gir tilstrekkelig konkretisering. Da må planbestemmelsene være entydige og etterprøvbare, og ikke ha motstridende innhold. Særlig i reguleringsplaner er dette viktig. Noen av momentene nedenfor er nok i grenseland mellom bestemmelser og retningslinjer. Vær (selv)kritisk når du utformer bestemmelser, og konferer gjerne med en planjurist. KMDs reguleringsveileder, kap 6, er nyttig å ha tilgjengelig.
- Begrunnelser og forutsetninger for planløsninger, miljøambisjoner uten tilhørende spesifiserte (juridiske) krav, mm hører ikke hjemme i planbestemmelser! Dette kan imidlertid være viktige momenter i planbeskrivelsen, eventuelt retningslinjer til planen, og derved ved behov være kilde til tolkning av planen.
- Som kontroll av det juridiske grunnlaget for reguleringsbestemmelser som gis til plan, er det en god rutine å ha et sideblikk til hjemmelsgrunnlaget, men det er ikke nødvendig å vise til annet enn paragraf i loven. I praksis vil en bestemmelse ofte ha forankring i flere punkt i de aktuelle paragrafene (§§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 for kommuneplan og § 12-7 for reguleringsplan).
- Punktene i tabellen under er ikke utfyllende for beskrivelse av juridisk handlingsrom, og kommunene må selv vurdere hva som er hensiktsmessig for hver sak. Bestemmelser må tilpasses hver plan.
- Når annet ikke er oppgitt, så viser alle oppgitte paragrafer til plan- og bygningsloven (pbl).
- Eksempler på konkrete formuleringer av bestemmelser er skrevet i kursiv. Der eksempler er sitert direkte fra vedtatte planer er kilden oppgitt.
- Henvisninger til planer og eksempler i andre kommuner er ment som grunnlag for å hente inspirasjon og vurdere mulige løsninger i egen kommune. Eksemplene har ikke vært gjenstand for juridisk gjennomgang og kvalitetssikring ut over kommunenes egne beskrivelser.

Hensikt med planen: §§ 1-1, 3-1, 4-2

<p>§ 1-1 (utdrag) Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. (...)</p> <p>§ 3-1 g) ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport</p> <p>§ 4-2 (utdrag) Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. (...)</p>	<p>Momenter til planbeskrivelsen:</p> <p>Hva er overordnet hensikt med planen? Dersom planen har en konkret målsetting for klima kan denne inkluderes for å tydeliggjøre hvilke tema som skal vektlegges i planen.</p> <p>Ambisjonsnivå for klimagassreduksjon.</p> <p>Hvordan reguleringsplanen skal bidra til å løse konkrete målsettinger i overordnet plan.</p> <p>Om planen på noen måte skal bidra til å gjennomføre en pilot eller tiltak med særlig klima-profilering.</p> <p>Hvordan planen eventuelt er en del av en større sammenhengende satsning i kommunen eller er del av et sammenhengende geografisk område med særlige klimaambisjoner.</p> <p>For private forslagsstillere kan gjennomføring av forretningsplan med særlige miljøambisjoner, oppfyllelse av standarder eller lignende tas med i beskrivelsen.</p> <p>Ved regulering av arealer til offentlig virksomhet kan en eventuell klima-ambisjon for det spesifikke området tas med som en del av hensikten med planen.</p> <p>Beskrivelsen av virkninger av planen (§ 4-2) bør relateres til § 3-1 g) (sammen med øvrige hensyn mm som er listet i § 3-1).</p>
---	---

Kapittel 11. Kommuneplan: §§ 11-8, 11-9, 11-10, 11-11

§ 11-8 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

Bestemmelser til hensynssoner gir rettslig bindende begrensninger, eller forpliktende premisser for videre planlegging.

Merk: I stedet for hensynssoner vil generelle kommuneplanbestemmelser etter § 11-9 og bestemmelser til arealformål og eventuelt bestemmelsesområder ofte være like godt eller bedre egnet.

Retningslinjer binder ikke avgjørelser i enkeltsaker, men vil gi en forutsigbarhet for hvilke hensyn som vektlegges ved oppfølging av planen.

Der restriksjonene hjemles i særlov, skal det vises til den/dem.

Temaplaner og illustrasjoner er en annen type planinformasjon enn hensynssone. De er ikke en del av den juridisk bindende planen, men kan i noen tilfelle være like hensiktsmessige som hensynssoner for å få presentert viktige forhold for arealbruk og forståelse av planen.

(tilsvarende hensynssoner kan brukes i reguleringsplan, jfr § 12-6, men bestemmelsene hjemles da i § 12-7):

Bestemmelser om nullutslippssoner.

Regjeringen har i *Meld. St. 13 (2020-2021), Klimaplan for 2021-2030*, som ble lagt fram 08.01.2021, gitt grønt lys for nullutslippssoner i byene. I første omgang er det aktuelt å bruke hjemmelen i vegtrafikkloven § 7 til å opprette nullutslippssoner med hensyn til klima, og i form av et pilotprosjekt i noen få byer. Nullutslippssoner kan trolig best formaliseres gjennom bestemmelse etter § 11-9 nr 3 for avgrensa (angitte) områder, som med hensynssone, men dette er ikke prøvd ut.

<p>b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.</p> <p>Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.</p>	<p>Krav til etablering av ladeinfrastruktur. Særlige krav til parkeringsløsninger.</p> <p>For infrastruktur for energi kan det bare bestemmes at det skal legges til rette for at ny bebyggelse kan forsynes med vannbåren varme, jf. § 27-5.</p>
<p>c) Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.</p> <p>For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.</p> <p>Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.</p> <p>Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.</p>	<p>Bevaring av natur gir også klimagevinster.</p> <p>Hensynssoner for bevaring av områder med særlig betydning for lagring av karbon og karbonfangst.</p> <p>Kan også benyttes for å gi beskyttelse til naturmiljø i bebygde områder.</p> <p>Kan brukes til å følge opp kommunens prioriteringer, f eks. med retningslinjer for saksbehandling, herunder avveining ved interessekonflikter. Hensyn ivaretas ofte tilstrekkelig med kun bestemmelser til plan, men avmerking på plankart med hensynssone <i>kan</i> ha en effekt for kommunikasjon og forankring.</p> <p>Se § 11-9 nr. 6 og § 11-11.</p>
<p>d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover,</p>	<p>Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.</p>

<p>eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.</p> <p>Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.</p>	
<p>e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.</p> <p>Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.</p>	<p>Det kan avsettes soner med krav om felles planlegging for å særlig ivareta energi/energibruk/energiproduksjon, ladeinfrastruktur, kollektivløsninger, naturgitte forutsetninger (klima, sol, vind med mer), parkeringsløsninger, samspill mellom grunneiere/næringsaktører osv. Virkemidler i jordskifteloven kan være aktuelle for å sikre gjennomføring.</p> <p>Er et virkemiddel for å motvirke videre spredning av bebyggelsen i eksisterende byggeområder. Det er mest aktuelt å nytte hensynssonen i bebygde områder som skal gis en ny og annen bruk, med en mer intensiv utnyttning enn tidligere. Felles planlegging av større områder kan bidra til bærekraftige løsninger. Eks. Vestre Billingstad, Asker kommune¹.</p> <p>Det må gis tilhørende bestemmelser om krav og hvilke hensyn som skal tas i planleggingen. Det kan også knyttes plankrav, rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav til området.</p> <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>Innenfor hensynssonen kan tiltak jfr. § 20-1 ikke igangsettes før området inngår i en felles reguleringsplan som sikrer gode gjennomkjøringsløsninger for gang og sykkel, og som arealmessig legger til rette for energiutveksling mellom industriaktører på området.</i></p>
<p>f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om</p>	<p>Jfr. pbl. § 3-1 er kommunen pålagt å ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp. Kommunen må derfor kritisk vurdere også eldre planer. Særlig der hvor utbyggingen ennå ikke er gjennomført.</p>

¹ Områdeplan for Vestre Billingstad, Asker kommune. Vedtatt 30.01.2018. <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/billingstadsletta-vest2/>

<p>reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.</p>	<p>Arendal kommune har ved sin siste revisjon av kommuneplanens arealdel (2019) tatt ut 18 byggeområder som tidligere har vært avsatt i plan (<i>Arendal kommune, Beskrivelse/arealpolitikk. Kommuneplanen - arealdel 2019-2029, side 13-14</i>) Dette som følge av vedtatt arealpolitikk og arealstrategier.²</p>
<p>§ 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel</p>	
<p>Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:</p>	
<p>1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,</p>	<p>Gjennom krav til områderegulering kan det sikres helhetlig planlegging for større områder og oppfølging av kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Av plandokumentene bør det framgå hva som er bakgrunn for kravet, og hvilke hensyn og målsetninger som særlig skal følges opp. Konkrete føringer for planarbeidet forankres i § 11-9 nr 8.</p> <p>For klimahensyn bør det vurderes om det skal gis unntak fra plankrav for noen tiltak. Kan f.eks. være montering av solcelleanlegg på fasade eller andre mindre tiltak som gagnar klimasaken. NB. Unntak bør henvises til pbl. §§ 20-1 og 20-2.</p> <p>Se også kommentarer under «Hensikt med plan», ref. pbl. §§ 1.1, 3.1 og 4.2.</p> <p>Krav om reguleringsplan kan ses i sammenheng med hensynssone for felles planlegging.</p>
<p>2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,</p>	<p>Det kan gis bestemmelse til kommuneplan om kommunens grunnlag for å ta i bruk utbyggingsavtaler. Vedtak må likevel synliggjøres som et eget vedtak etter § 17-2.</p>

² Arendal kommune – Kommuneplan 2020-2030: Samfunnsdel og arealdel. <https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommuneplan-2020-2030/> . Se også webinar *Arealplan med klimaprinsipper*, Miljødirektoratet 19.10.2020.

	<p>Utbyggingsavtaler regulerer ansvar og kostnadsfordeling for gjennomføring av planen. Ved bruk av utbyggingsavtaler kan utbygger bidra til å finansiere nødvendig infrastruktur i et utbyggingsområde, samtidig som kommunen får en aktiv rolle i tilrettelegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Utbyggingsavtalen kan omfatte særlige energiløsninger og tiltak for å støtte opp under fornybare energikilder. Hovedkriteriet om nødvendighet og forholdsmessighet for hver av partenes bidrag må ivaretas.</p> <p>Veileder utbyggingsavtaler, Kommunal- og regionaldepartementet 2006.</p> <p>https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf?id=2177004</p>
<p>3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5.</p>	<p>Det kan settes krav til ladeinfrastruktur: Forslag til ny bestemmelse i <i>Byggteknisk forskrift, TEK17</i> https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-vil-legge-til-rette-for-lading-av-elbil-i-alle-nye-bygg/id2827373/</p> <p>Det kan settes krav til kollektivløsninger (kun infrastrukturen, ikke drift).</p> <p>Bestemmelser som forutsetter naturbaserte løsninger for avløp og avrenning vil i mange tilfeller også bidra til redusert klimagassutslipp, dersom det innebærer redusert energibruk for pumping og behandling.</p> <p>Det vil også, der hensynet til grunn- og resipientforholdene tilsier det, kunne vedtas forbud mot innlegging av vann i bygninger for å unngå risiko for økt forurensning.</p> <p>Vedr. fjernvarme og krav til vannbåren varme:</p> <p><i>Veileder til kommunenes planarbeid med tilknytningsplikt for fjernvarme</i> (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014), er ment som en hjelp ved utarbeiding av kommunenes planbestemmelser om tilknytningsplikt, og inneholder blant annet informasjon om sammenhengen mellom, konsesjon, konsesjonæren, kommunen, energilovgivningen og plan- og bygningsloven). https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Veileder-til-kommunenes-planarbeid-med-tilknytningsplikt-for-fjernvarme/id2351036/</p> <p>Plan- og bygningsloven er kommunens verktøy for å tilrettelegge for fjernvarme:</p>

- I forbindelse med kommuneplanens arealdel kan kommunen som generell bestemmelse angi at nye byggeområder skal tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme jf. pbl § 11-9 nr. 3.
- Det kan settes av areal til rørledningstraseer, varmesentral mv. i områder der tilrettelegging for fjernvarme vurderes som hensiktsmessig.
- Kommunen kan videre gi bestemmelser om tilrettelegging for og tilknytning til fjernvarme til ny bebyggelse i den enkelte reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 8. (Dette er en forutsetning for pålegg om tilknytning til fjernvarme etter § 27-5.)
- Hensynssone, jf. pbl § 11-8 bokstav b), kan benyttes for å angi soner med særlige krav til infrastruktur. (Herunder at det skal avsettes tilstrekkelig areal for framføring av ledninger, sentraler etc. Asplan Viak kommentar)

Veileder til kommunenes planarbeid med tilknytningsplikt for fjernvarme (utdrag)

Kommunen må vurdere om vannbåren varme er hensiktsmessig som virkemiddel for bl.a. reduksjon av klimagassutslipp. Det kan stilles krav om at nye byggeområder skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan imidlertid ikke gis bestemmelser som pålegger opparbeiding eller som bestemmer energiform og energibærer, ref. lovkommentar. Tilknytningsplikt for enkeltbygg forutsetter imidlertid at det er fattet vedtak etter pbl. § 27-5.

Krav i bestemmelsen kan knyttes til rekkefølgekrav jfr. nr 4.

Byggteknisk forskrift § 14-4 setter krav til løsninger for energiforsyning. Disse bestemmelsene er også relevante i forbindelse med kommunenes overordnede vurderinger av fjernvarme og behov for tilrettelegging av vannbåren varme. Byggteknisk forskrift setter bl.a. krav om energifleksibilitet for bygg over 1000 m².

Eksempel:

Byggverk som ligger innenfor område hvor det etter energiloven er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Tilknytningsplikten gjelder for nybygg og tilbygg over 1 000 m² og for hovedombygging av slike.

	<p><i>Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme. (Byplan Elverum, kommunedelplan).</i></p>
<p>4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,</p>	<p>Krav til rekkefølge for utbygging av ladeinfrastruktur - i den grad dette ikke er et forskriftskrav.</p> <p>Krav til rekkefølge som sikrer at tilrettelegging for gang og sykkel kan tas i bruk ved innflytting (brukstillatelse). Eventuelt sette krav om midlertidige løsninger for byggeperioden, ved store feltutbygginger.</p> <p>Krav til transportkapasitet. Eksempelvis på hovedvegnett og for kollektivtrafikk.</p> <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², nye boligfelt, og boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert. Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert (Kommuneplan for Asker 2018-2030).</i></p> <p><i>Utbygging av byggeområde kan ikke finne sted før det kan etableres tilstrekkelig riggområde for gjennomføringen innenfor eksisterende harde flater. Eksisterende naturområder, park eller ubebygde deler av eksisterende tomter kan ikke tas i bruk.</i></p>
<p>5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnyttning av boligmassen etter § 31-6,</p>	<p>Hjemmelen kan benyttes for å:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre høy utnyttelse av arealer tett på kollektivpunkt, konsentrere bebyggelse, redusert behov for bil. - Gi bestemmelser om tilrettelegging og utforming for sykkel, gange og kollektivtrafikk - Gi bestemmelser om høyder og terreng som underbygger god integritet for sykkel og gange. Unngå barrierer som vil medføre bilbruk.

- Tilrettelegginger som sikrer godt lokalklima og gir gode vilkår for sykkel og gange og plassering av bygg (Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomteinndeling, plassering av bygg)
- Funksjonskrav knyttet til bl.a. lysinnslipp/ dagslys
- Gi bestemmelser som sikrer egnede takflater og fasader for utnyttelse av solenergi (retninger, form etc)
- Regulere bruk av grønne tak (klimatilpasning)
- Bestemmelsen kan benyttes for å begrense arealer som blir berørt også i anleggsfasen.
- Redusere eller gi forbud mot inngrep på ubebygde arealer (underforstått bevaring av naturområder, karbonlager).

Eksempel:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel - Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

(Kommuneplan (gamle) Asker kommune)

Ved utbygginger som omfatter mer enn 10 bruksenheter med felles parkeringsanlegg, skal det sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene. (Kommuneplan (gamle) Asker kommune)

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom definert sentrumsområde. Forretninger med utsalg av plasskrevende varer tillates ikke etablert utenfor byggeområdene BXX og BYY.

Ved prosjektering av vegsystem innenfor nye byggeområder, skal gs-vei gis prioritert framføring med tilpasning for korteste vei og best mulig tilpasning av horisontalkurvatur for formålet.

Alle nybygg innenfor bygeområde XY skal tilpasses med takflater for optimalisering av produksjon av solenergi.

<p>6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,</p>	<p>Hjemmelen kan benyttes for å:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ivareta landskapsforhold med betydning for lokalklima. - Redusere eller gi forbud mot inngrep på ubebygde arealer (underforstått bevaring av naturområder, karbonlager). - Sikre naturområder og sette forbud mot inngrep. - Sette miljøkvalitetsnormer for luftkvalitet (kan ha indirekte virkninger for klimagassutslipp) <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.</i></p> <p><i>Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg tillates ikke etablert innenfor naturområder, grøntområder eller andre arealer med naturlig karbonlager i jordsmonn eller tilsvarende.</i></p> <p>Ref. regjeringens Klimaplan 2021-2030 blir det vurdert å gi rom for bestemmelser som setter grenser for klimagassutslipp.</p>
<p>7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,</p>	<p>Kombinasjon av bevaring og bruk kan gi klimagevinst i form av redusert behov for å bygge nytt.</p>
<p>8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.</p>	<p>Hjemmelen kan benyttes for å sette krav som knytter seg til forhold som skal følges opp i videre reguleringsarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sette krav om miljøprogram og gi rammer for innhold. - Krav om energiplan. Angi krav om energiplan for et større område. Vurdering av alternative energikilder. - Krav om dagslysanalyser - Krav om plassering av bebyggelse i terrenget slik at oppvarmingsbehov og energibruk reduseres. - Krav om klimagassberegninger (klimagassregnskap) - Trafikkberegninger og analyser som underbygger krav til nullvekstmål for personbiltrafikk. - Krav om mobilitetsplan.

	<ul style="list-style-type: none"> - Bylogistikkplan. - Krav om plan for massedisponering. <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiplan. Energiplanen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Den skal fokusere spesielt på å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi, samt utveksling/sambruk av energi i området.</i></p> <p><i>Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§ 11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§ 11-9 nr. 8).</i></p>
<h3>§ 11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4</h3>	
<p>Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:</p>	
<p>1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt,</p>	<p>Lite relevant for klimaplanlegging. Omfattende bruk av unntak kan imidlertid undergrave klimahensyn.</p>
<p>2. fysisk utforming av anlegg,</p>	<p>Er særlig aktuell for store infrastrukturtiltak.</p>

	<p>Bestemmelser om fysisk utforming som innebærer mer eller mindre beslag av arealer kan ha vesentlig betydning for klimagassutslipp (inngrep i naturlige karbonlager). Energibruk i bygg er også i hovedsak proporsjonal med areal.</p> <p>Det kan gis bestemmelser om fysisk utforming av bygg og anlegg som muliggjør utnyttelse av alternative, fornybare, energikilder.</p>
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,	<p>Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.</p> <p>Indirekte har kommunen større påvirkningsmuligheter på utbygginger i offentlig regi (offentlig formål).</p>
4. lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg,	Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.	Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.
§ 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6	
Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:	
1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 andre ledd nr. 5,	<p>Bestemmelser etter paragrafen kan brukes til å:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gi forbud mot plassering av bygninger og etablering av anlegg på arealer med særlig betydning for lagring og binding av karbon. - Forbud mot areal-foravtrykk som er større enn det som er strengt tatt nødvendig for landbruksdriften.

	<ul style="list-style-type: none"> - Gi påbud om plassering av bygninger og anlegg innenfor lokalklimatiske soner som gir redusert energibehov. - Fysisk utforming av bygninger og anlegg slik at de tilrettelegger for etablering av alternativ, fornybar energiproduksjon. <p>Gir mulighet for at kommuneplanens arealdel skal gi direkte styring for byggesaker innenfor LNF(R)-områder. Det er aktuelt dersom planen ikke har innført krav om reguleringsplan, eller tiltaket er så stort at det kreves slik plan etter loven. Bestemmelsen skal likevel ikke brukes slik at den hindrer nødvendige tiltak der det er liten valgfrihet i forhold til plasseringen.</p>
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,	Gode klimaløsninger forutsetter at det er gitt egnete bestemmelser til arealplan. Dette vil særlig gjelde bestemmelser som sikrer at det ikke gjennomføres tiltak på arealer med særlig betydning for lagring og binding av karbon.
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,	Gi forbud mot gjennomføring av tiltak på arealer med særlig betydning for lagring og binding av karbon.
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,	Dersom det skal tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg, bør det gis bestemmelser for utforming som i best mulig grad ivaretar hensyn til karbonlager i jordsmonn. F.eks. sette vilkår for hvilke arealer som ikke skal berøres, forbud mot graving, fjerning av jordmasser og vegetasjon etc. Påbud og forbud må tilpasses etter en fagkyndig vurdering av de aktuelle arealene.
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å	Mange sjønære arealer, samt arealer i strandsonen har stor kapasitet for lagring og binding av karbon. Tiltak i 100-metersbeltet vil for mange tilfeller derfor ha særlig negativ betydning for utslipp av klimagasser.

sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,	
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,	Lite relevant for klimaplanlegging. (Forbud mot bensin- og dieseldrevne båter kan ikke hjemles i arealplan.)
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.	Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.

Kapittel 12. Reguleringsplan: § 12-7

§ 12-7 Bestemmelser til reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:	Merk at vilkår, påbud og forbud skal relatere seg til hensikt/formål med planen. Det er derfor viktig at formålet er godt og tydelig definert. Et godt fundamentert og begrunnet formål som omfatter klimahensyn vil da gi grunnlag for å kunne gå lenger i å definere og sette krav til tiltak som underbygger måloppnåelsen.
1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,	Bestemmelsen gir også hjemmel til å styre bruk. I dette ligger muligheter til å styre f.eks. visse former for ferdsel, aktiviteter eller virksomheter som kan være i motstrid med miljøkrav i område- eller detaljreguleringen. Hjemmelen kan benyttes for å: <ul style="list-style-type: none"> - Sikre høy utnyttelse av arealer tett på kollektivpunkt, konsentrere bebyggelse, og derved redusert behov for bilkjøring. - Gi bestemmelser om tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivtrafikk.

	<ul style="list-style-type: none"> - Gi bestemmelser om høyder og terreng som legger til rette for sykkel og gange. Unngå barrierer som vil medføre bilbruk. - Tilrettelegginger som sikrer godt lokalklima og gir gode vilkår for sykkel og gange og plassering av bygg. (Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomteinndeling, plassering av bygg.) - Regulere bruk, retninger og plasseringer innenfor byggeområder for å sikre redusert oppvarmingsbehov o.l. Grunnlag kan evt være dagslysanalyser og analyser av lokalklima - Gi bestemmelser som sikrer egnede takflater og fasader for utnyttelse av solenergi (retninger, form etc) - Regulere bruk av grønne tak (klimatilpasning) - Bestemmelsen kan benyttes for å begrense arealer som blir berørt også i anleggsfasen. <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>For bebyggelsen i B1-B9 og S1-S5 skal bebyggelsen over bakkeplan oppføres med bærende konstruksjon i tre, og der det er hensiktsmessig skal det være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Kravet til bærende konstruksjoner i tre gjelder ikke for konstruksjoner under bakkeplan med tilhørende dekker. (Reguleringsplan Kristiansand, LUND TORV - områderegulering, Dato: 20.05.20)³</i></p> <p><i>Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre utredes for nybygg, jfr. (Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08. Reguleringsplan Elverum, Ydalir)</i></p> <p><i>Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet, dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. (Områderegulering Vestre Billingstad, Asker kommune)</i></p>
<p>2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vilkår eller forbud må være begrunnet i at et tiltak kan hindre, være til ulempe for eller true formålet med planen. For eksempel kan visse former for bruk i et område være til hinder for en plans målsetting om størst mulig kollektivtransport.

³ Se Veileder Klimahensyn i planleggingen kp. 4.6, side 41
Vedlegg C Handlingsrom og eksempler

interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,

- Bestemmelsene kan gå langt i å definere vilkår, men de må begrunnes i konkrete virkninger i forhold til planens mål og innhold. Derfor viktig at formål er klart definert på overordnet nivå, men også for særlige hensyn og intensjoner. Reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av fysiske ressurser og ikke aktivitet og virksomhet som sådan.
- Kan tilsvarende som nr 1 over benyttes for å regulere plassering av bygninger og tiltak på en måte som reduserer behov for oppvarming.
- Skille på handel av plasskrevende og detaljhandel, eventuelt restriksjoner mot kjøpesenter, for å begrense tilrettelegging av handel som medfører økt bilbruk.
- Begrense størrelsen på parkeringsareal.
- Gi bestemmelser om åpningstider, driftsomfang, støyutslipp etc. (Grenser for støyutslipp kan også begrense motorisert ferdsel).
- Bestemmelser vedr høyhus og utforming av bygninger som påvirker lokalklima.
- Regulere tiltak og aktivitet i anleggsfasen, bruken av midlertidige tiltak.
- Utforming som hindrer skyggelegging.
- Avgrense og sette vilkår for arealer som lagrer og/eller tar opp karbon. NB. Kan også gjelde for arealer utenfor planområdet.
- Avgrensing av arealer for å redusere utbygging og fotavtrykk innenfor byggeområder/tomt kan redusere utslipp både i byggefase og i drift.
- Et forbud mot solpanel/solcellepanel skal være godt begrunna. Ikke hjemmel til å påby slike energikilder.

Merk at etter plan- og bygningsloven og *Byggteknisk forskrift, TEK17*, kan det ikke gjennom reguleringsbestemmelser fastsettes begrensninger på inntaket eller forbruket av energi for fritidsboliger. Slike begrensninger må derfor skje gjennom avtaler med nettleverandør eller andre former for privatrettslige avtaler.

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufting, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

Restriksjonene må være begrunnet i konkrete virkninger. Bestemmelsen kan gi detaljerte vilkår og forbud når det gjelder former for bruk av et område, men kan ikke fastsette hvem som skal

	<p>gjennomføre planen, benytte bygninger, eller definere økonomiske forhold, plikter eller rettigheter. (<i>Reguleringsplanveileder, 2018</i>)</p>
<p>3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,</p>	<p>Bestemmelsen gjør det mulig å fastlegge miljøkvalitetsmål og stille forurensningsmessige krav til virksomhet i forbindelse med reguleringsplan. Bestemmelsen gir mulighet for å spesifisere vilkår innenfor utslippsgrenser fastsatt i forskrift, som for eksempel tidsbegrensninger for virksomheter med støy og luftforurensning (massetak, motorsportanlegg, skytebaner osv.)</p> <p>«Denne bestemmelsen skal ikke gå utover de krav som blir stilt i sektorlovgivning, men kan være supplerende. ...Bestemmelsen må ses i forhold til miljøoppfølgingsprogram som skal hindre at virksomhet i planområdet ikke overskrider vedtatte grenser for støy, forurensning, luftkvalitet etc.» (<i>Reguleringsplanveileder, 2018, kp. 6.5.3.</i>)</p> <p>Det er begrenset handlingsrom gjennom gjeldende regelverk for å sette krav til reduserte CO₂-utslipp. Se omtale om Oslo kommune sitt krav til fossilfrie byggeplasser i veileder, kp 4.6. Utslippsfri byggeplass, og tilsvarende, håndteres gjennom intensjonsdokumenter, miljøprogram og miljøoppfølgingsplan.</p> <p>Mulighet for å etablere null-/lavutslippssoner⁴</p> <p>Forskriftskrav kan generelt utdypes, men ikke innskjerpes. Med forurensing jfr. forurensningsloven, forstås både «...gass til luft, ...», og «påvirkning på temperaturen» (forurensningsloven § 6, punkt 1) og 4)). Forurensningsloven med forskrifter gir imidlertid ikke konkrete føringer eller grenseverdier for utslipp av klimagasser/CO₂. (Regelverket kan for eksempel ikke brukes til å forby metanproduserende husdyr på et landbruksområde.)</p> <p><i>Forskrift om kvoteplikt og handel med kvoter for utslipp av klimagasser</i> definerer kvotepliktige utslipp etter klimakvoteloven, med tilhørende grenseverdier. Klimakvoteloven har til hensikt å begrense utslippene av klimagasser på en kostnadseffektiv måte. Dette regelverket relaterer seg ikke til plan- og bygningsloven, men er i hovedsak knyttet til utslipp direkte fra industri og luftfart.</p> <p>Om sammenhengen mellom <i>plan- og bygningsloven</i> og <i>forurensningsloven</i>, er det verdt å merke seg forurensningslovens §11, 4. ledd:</p>

⁴ Regjeringen har i *Meld. St. 13 (2020–2021), Klimaplan for 2021-2030* som ble lagt fram 08.01.2021, gitt grønt lys for nullutslippssoner i byene.

	<ul style="list-style-type: none"> • «Forurensningsspørsmål skal om mulig søkes løst for større områder under ett og på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner. Hvis virksomheten vil være i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven skal forurensningsmyndigheten bare gi tillatelse etter forurensningsloven med samtykke fra planmyndigheten.» <p><i>Eksempel:</i></p> <p><i>Ved detaljregulering skal det lages plan for massehåndtering. Gjenbruk av masser innenfor planområdet skal tilstrebes. (Stavanger kommune, Plan nr. 2510, Områdereguleringsplan for Universitetsområdet, Hinna bydel)</i></p>
<p>4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,</p>	<p>Oppfølging av § 11-9 nr. 5 og 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det kan gis bestemmelser om planløsning både for bygninger, anlegg og utearealer for å sikre god kvalitet og funksjonalitet. (Bestemmelser om flerbruksløsninger.) - Det kan for eksempel gis bestemmelser om plassering av parkeringsareal. - Det kan gis bestemmelser om lysinnslipp, samspill mellom servicefunksjoner og bolig med mer. - Det vil gjerne være hensiktsmessig å stille krav om ferdigstillelse av en del tiltak før området tas i bruk. - Det er adgang til å legge restriksjoner på sprenging og andre terrenginngrep. - Krav til etasjehøyder, konstruksjoner og materialer som sikrer gjenbruk av bygg og tilpasning til ulike formål over tid. - Krav til funksjoner og utforming som muliggjør energiveksling mellom bygg, tilrettelegging for evt. lokal energiproduksjon osv. - Generelt vide muligheter for å gi rammer for livet mellom husene, håndtering av overflatevann, andre miljøtiltak med mer. - Byggteknisk forskrift § 14-4 setter krav til løsninger for energiforsyning. <p><i>Eksempel:</i></p>

	<p><i>Bebyggelsen innenfor området skal utformes med bærende konstruksjoner, inndelinger, etasjehøyder, atkomst og materialbruk slik at det for framtiden gis stor grad av fleksibilitet for gjenbruk og endret bruk.</i></p> <p><i>(Sandvika sentrum øst, Bærum kommune. Vedtatt 2017.)</i></p>
<p>5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,</p>	<p>Kan være relevant for å sikre variert bomiljø og grunnlag for kollektivtilbud. Sikre tilstrekkelig små boliger med tilsvarende lite klimafotavtrykk.</p> <p>«Bestemmelsen er et boligpolitisk styringsverktøy hvor selve reguleringsplanen kan fange opp eventuell overordnet vurdering som er nedfelt i kommune(del)plan eller områderegulering. Den følger opp plassering av tiltak, grad av utnytting, differensieringer (typer bolig), atkomst og kvaliteten på fellesarealer. Krav om terrengplassering, byggeskikk og størrelse på utomhusareal kan også være nedfelt i overordnede rammer (Reguleringsplanveileder, 2018, kp. 6.5.5.)</p> <p>Tilgjengelighet her er begrenset til bolig. Ikke lov å stille krav til løsninger inne i bygg. Det dekkes av <i>Byggteknisk forskrift, TEK 17.</i></p>
<p>6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,</p>	<p>Vern av naturtyper med særlig verdi for lagring og binding av karbon.</p>
<p>7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,</p>	<p>Det kan gis bestemmelser om ulike typer trafikkregulerende tiltak knyttet til blant annet typen trafikk eller kjøremønster, kollektivprioritering og bombruk, sommer- og vinterbruk, inkludert rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Bestemmelsen kan fange opp lokale parkeringsnormer (jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5), sette krav til differensiering i parkeringsdekning, og definere eksakt antall sykkel- og bilparkeringsplasser.</p> <p>Det kan gis bestemmelser om parkeringsdekningen i et område, f.eks. antall parkeringsplasser. Også bestemmelser om parkering for sykler knyttet til transportsystemet eller til offentlige og private bygninger og anlegg kan innarbeides.</p>

Bidrag til å begrense bilbruk. Ikke bestemmelse om maks hastighet, men fartsdempende tiltak går.

Hjemmel kan benyttes for å:

- Regulere bilfrie gatetun og boligområder.
- Prioritere framkommelighet for kollektivtrafikk
- Grenseverdier for trafikkproduksjon. Herunder gi grenser for utbygging relatert til produsert ÅDT.

Eksempler:

Total trafikkbelastning fra området skal ikke overstige 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) målt ved punkt x (må angis).

Parkeringskrav som angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeidelse av disse.

Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykel skal etableres i p-kjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvarter, andel vurderes. Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller (kontorbygg).

Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravt bort. (Områderegulering Vestre Billingstad, Asker kommune.)

Det skal også etableres sykkelparkering i tilknytning til busstopp /kollektivknutepunkt.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 20 % av plassene tilrettelegges for oppladning av ladbare kjøretøy, og samtlige parkeringsanlegg skal bygges slik at det er mulig senere å

	<p><i>tilrettelegge alle plassene for oppladning av ladbare kjøretøy. (Områderegulering for Dyrsløkke, Ullerudsletta og Seiersten – byutviklingsplanen, Frogn kommune)</i></p>
<p>8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter § 27-5,</p>	<p>Bestemmelsen skal kunne brukes for å fastlegge det nærmere innholdet i hensynssone om særlig krav til infrastruktur, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav b og omtalen av denne foran. På samme måte som i arealdelen, jf. § 11-9 nr. 3 kan det gis bestemmelser om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Eventuell opparbeidelse og tilknytningsplikt til fjern- eller nærvarmeanlegg må forankres i § 27-5 om fjernvarmeanlegg.</p> <p>«Bestemmelsen gir hjemmel til å kreve tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme. Tilrettelegging innebærer at det skal avsettes areal til traseer for ledninger og varmesentraler. Hvis det i tillegg skal innføres tilknytningsplikt til fjernvarme, må en bestemmelse om dette forankres i plan- og bygningsloven § 27-5. ...Hvis kommunen vurderer å gi bestemmelse om tilknytning før det foreligger konsesjon, må det i tilfelle foreligge klare tegn på at området vil bli omfattet av fjernvarmekonsesjon innen rimelig tid. ...» (Reguleringsplanveileder, 2018, kp. 6.5.8.)</p> <p><i>Eksempel:</i> <i>Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder.</i></p> <p><i>Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.</i></p> <p><i>Solcelleanlegg kan plasseres på tak og fasader. Solenergi/solvarme/biobasert kraft-/varmeproduksjon/brønnparker for grunnvannsvarmepumper kan anlegges i tilknytning til bebyggelse og anlegg. Disse kan fungere som energisentraler og forsyning (distribusjon) av både el og varme til bebyggelse og anlegg.</i></p> <p><i>Energiforsyningsløsning må planlegges parallelt med utforming av øvrig bygningsmasse, vegsystem og annen infrastruktur. Kommunen skal godkjenne utformingen av energianleggene. Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være bedre enn tilknytning. (Detaljregulering for Ydalir skole og barnehage, Elverum kommune, §1, punkt l))</i></p>

<p>9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,</p>	<p>Kan ev gi retningslinjer for drifts- og skjøtselstiltak som sikrer eller øker arealenes evne til å lagre og binde karbon.</p>
<p>10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,</p>	<p>Bestemmelsen tilsvarer § 11-10 nr. 1 til kommuneplanens arealdel. I reguleringsplan kan det gis slike bestemmelser til alle typer arealformål</p> <p>Se også under nr 7 - Trafikkregulerende tiltak.</p> <p><i>Eksempel:</i> <i>Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravet bort. (Områderegulering Vestre Billingstad, Asker kommune).</i></p>
<p>11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,</p>	<p>Tilsvare § 11-9 nr. 1</p> <p>I områdereguleringsplan kan det settes krav om detaljregulering før gjennomføring av tiltak.</p> <p>Krav om detaljregulering innebærer utvidet styring med utviklingen. Det er vesentlig å angi hensikt med reguleringsplan og hvilke utfordringer eller interessekonflikter planen skal løse.</p> <p>Det kan f.eks. settes krav om detaljregulering der overordnet hensikt med planen er å redusere utslippet av klimagasser fra et område.</p> <p>Retningslinjer for plan er ikke juridisk bindende, men legger føringer og forventninger til saksbehandlingen.</p> <p>Det er bredt rom for tema i retningslinjer.</p>
<p>12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre</p>	<p>Bestemmelsen gir hjemmel til å stille krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, og er knyttet til overvåkning og klargjøring av de faktiske virkningene av planen. Den må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2. (Planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning).</p>

samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,

Generelt: Bestemmelsen hjemler undersøkelser, men ikke retting av tiltaket mm, dersom undersøkelsene avdekker virkninger som ikke var predikert. Da kreves ny prosess, f.eks. med endring av plan.

«Bestemmelsen gjelder tilfeller der det i planbehandlingen, eventuelt i konsekvensutredningen, er avdekket forhold ved planens virkning på miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven kapittel 4. Bestemmelsen gir hjemmel til å følge opp de funnene som blir avdekket i planarbeidet og sikre oppføring av funnene i anleggs-, gjennomførings- eller driftsfasen. Det kan også stilles krav om gjennomføring av undersøkelser før gjennomføring av planen.»
(Reguleringsplanveileder, 2018, kp. 6.5.12.)

Bestemmelsen vil også gi grunnlag for utforming av miljøoppfølgingsprogram i de saker der dette er relevant.

Bestemmelsen gir hjemmel for å kreve klimaregnskap, klimagassberegninger. Klimagassberegninger er et viktig verktøy for å avdekke sammenhenger mellom tiltak og måloppnåelse, og for kommunikasjon og forankring.

Eksempel:

«4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram

Overordnet miljøoppfølgingsprogram: Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 2) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til § 9 Miljøhensyn. (...)

9.6 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufting, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres. (...)

9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes godmiljøkvalitet og lav miljøbelastning.

I tilknytning til forslag om bebyggelsesplan og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides og fremlegges følgende materiale. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr § 4.2 a):

- *Dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som bebyggelsesplanen eller rammesøknaden legger til rette for, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.*
- *Redegjørelse for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres (...)*»

(Reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika - Lohavn, vedtatt 27.08.2003)

«5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området med mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet. (...)

5.3.2 Energiutredning

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området. (...)

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av (dato) skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.»

(Områderegulering Vestre Billingstad, Asker kommune)

	<p><i>« Intensjonen om ZEN skal være styrende, samtidig som det skal legges vekt på at området skal framstå som en del av den nye bydel Ydalir i Elverum. Det skal dokumenteres ifm. byggesøknad hvordan dette ivaretas. Energi- og klimagassregnskap skal også dokumenteres (energi ifm. produksjon og drift, samt CO₂-utslipp). (...)</i></p> <p><i>Klimagassutslipp fra byggematerialer skal beregnes ved å utarbeide klimagassberegninger basert på NS-EN 15978:2011: «Bærekraftige byggverk – Vurdering av bygningers miljøpåvirkning - Beregningsmetode». Klimagassberegningene skal brukes aktivt i prosjektering og ved alternativvurderinger for å finne helhetlige løsninger med lavest total miljøpåvirkning innenfor akseptable økonomiske rammer. Det skal leveres klimagassregnskap minimum for bygningsmaterialer for hver hustype, både ved foreløpige beregninger i forbindelse med igangsettingstillatelse og med endelig regnskap ved ferdigattest.»</i></p> <p><i>(Detaljregulering for Ydalir skole og barnehage, vedatt 25.10.2017, § 1)</i></p>
<p>13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30,</p>	<p>Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.</p>
<p>14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.</p>	<p>Vurderes å ikke ha direkte relevans som virkemiddel i klima- og energiplanlegging.</p>