

Reguleringsplan for <navn på planen>

Med plannavn menes angivelse av sted planen gjelder for, eksempelvis område, stedsnavn (fra SSR), adresse

Reguleringsbestemmelser
<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <XXXXXXX>

PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. Nasjonal arealplanid består i tillegg av administrativenhetsnummeret (kommunenr)

1. Planens hensikt

Hva som er hovedhensikten med planen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet på tvers av formål/hensynssoner, og som ikke kan eller det er hensiktsmessig å knytte til ett enkelt formål, en hensynssone eller ett bestemmelsesområde direkte. Følgende type bestemmelser vil, avhengig av plansituasjon kunne inngå i fellesbestemmelsene:

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 1, 4,7)*
 - *Universell utforming*
 - *Estetikk*
 - *Terrengbehandling*
 - *Overvannshåndtering*
- *Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§12-7 nr 6)*
- *Byggegrenser (eksempelvis mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr 2) (Byggegrenser angis vanligvis på kartet. Utfyllende bestemmelser kan angis her.*
- *Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr 3)*
- *Samfunnssikkerhet (eksempel knyttet til flom eller skred/ras (§12-7 nr 1, 2, 4)*
- *Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)*
- *Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr 12)*
- *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (herunder utomhusplan) (§ 12-7 nr.12)¹*

¹ Mange kommuner setter her ikke bare krav til undersøkelser, men også nødvendig dokumentasjon til byggesaken som for eksempel utomhusplan, særskilt krav til visualisering mv. Hjemmelen til dette bør kanskje klargjøres, og spesielt hvis den ikke ligger i § 12-7 pkt. 12

3. Krav om detaljregulering (pbl. §12-7 nr 11) *[bare aktuelt i områderegulering]*

Krav om detaljregulering (Felt navn x, x, x, x, etc.)

- *Hvilke felt (formålsflater) det blir krevd detaljregulering for*

Krav om detaljregulering for område (Felt navn x, x, x, x, etc.)

- *Hvilke områder (bestemmelsesområde) det blir krevd detaljregulering for*

Felles krav til detaljregulering (Felt navn x, x, x, x, etc.)

- *Krav til detaljregulering utover fellesbestemmelser for hele området (retningslinjer for detaljreguleringen)*

Særlige krav til detaljregulering for (Felt navn x, x, x, x, etc.)

- *Krav til detaljregulering utover fellesbestemmelser for hele området (retningslinjer for detaljreguleringen)*

4. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt navn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 1, 4, 7):*
 - *Uteoppholdsareal og lekeplasser*
 - *Parkering og sykkelparkering*
 - *Renovasjon*
- *Dokumentasjonskrav – eksempelvis krav om utomhusplan*

<Arealformål> (Felt navn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming (§12-7 nr 1):*
 - *Type bebyggelse*
 - *Grad av utnyttning – parametrisert bestemmelse*
 - *Plassering*
 - *Byggehøyder*
 - *Takform og/eller møneretning*
 - *Materialbruk*
 - *Andre estetiske krav*

- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr 1, 4, 5 og 7):*
 - Adkomst
 - Tilgjengelighet
 - Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng
- *Boligkvalitet (§ 12-7 nr 5)*
 - Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse
 - Tilgjengelighet
- *Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr 2, 3, 4, 6)*
- *Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr 14) – parametrisert bestemmelse*

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming (§12-7 nr 1)*
 - Krav til opparbeidingen
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)*
 - Stigningsforhold, Krav til type dekke, Frisikt (må ikke gjentas flere ganger i samme plan - enten brukes her eller i bestemmelser knyttet til hensynssone)
- *Dokumentasjonskrav – eksempelvis krav om byggeplan*

<Arealformål> (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- *Krav til detaljreguleringsplan (bare aktuelt i områdereguleringsplan) (§12-7 nr 11)*
- *Utforming (§12-7 nr 1)*
 - Arealbruk
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)*
 - Stigningsforhold, Krav til type dekke, Frisikt
- *Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr 7)*
 - Krav til fartsdempende tiltak
- *Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr 14) – parametrisert bestemmelse*

4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming (§12-7 nr 1)*
 - Arealbruk
 - Krav og vilkår til opparbeiding

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4, 7)
- Dokumentasjonskrav – eksempelvis krav om landskapsplan

<Arealformål> (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming (§12-7 nr 1)
 - Arealbruk
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr 14)
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr 9)

4.4 Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)

Fellesbestemmelser for forsvarsområder (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:

- Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr 1)
 - Arealbruk
 - Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven
- Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 4)
 - Beredskap og sikkerhet
 - Miljøtiltak

<Arealformål> (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Krav til detaljreguleringsplan (bare aktuelt i områdereguleringsplan) (§12-7 nr 11)
- Utforming (§12-7 nr 1):
 - Arealbruk
 - Grad av utnytting

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift områder, kan eksempelvis omfatte:

- Vilkår for bruk av arealer (§12-7 nr 2)
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr 9)

<Arealformål> (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk og reindrift (§12-7 nr1)

- *Bestemmelser om arealbruk, plassering, grad av utnytting og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNFR-formål (§ 12-7 nr 1, 2)*

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Feltnavn x, x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål> (Feltnavn x, x, x, x, etc.)

Kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr 1, 2)*
- *Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr 9)*

5. Bestemmelser til hensynssoner

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

- *Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare*

5.2 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

- *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*
 - 410 krav vedrørende infrastruktur
 - 430 rekkefølgekrav infrastruktur
 - 440 rekkefølgekrav samfunnsservice
 - 450 rekkefølgekrav grønnstruktur

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

- *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
- *Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel*
- *Om bruk og vern*

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

- *Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort*
- *Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov*

5.5 Krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e)

- *Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områdereguleringsplan)*

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at bestemmelsesområdene får et rettslig innhold

- *Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)*

7. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Før opprettelse av eiendommer

7.2 Før rammetillatelse

7.3 Før igangsettingstillatelse

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

7.5 Annet rekkefølgetema

7.6 Tidsrekkefølge

Juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene

Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen.